

รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ
โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1. ชื่อผู้ขอผ่อนผัน

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

2. จำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

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

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

ลำดับที่	บุคคลตามมาตรา 258	ส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD จำนวน 5,500,000^{1/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784^{2/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ^{3/} เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

หมายเหตุ :

1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผันจำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผันตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของผู้ขอผ่อนผัน

- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 ตามข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการถือหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีก 4 ราย แม้ว่าจะไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน แต่บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และในผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ได้แก่

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

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
		<ul style="list-style-type: none"> • เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรณวุฒิ เตชะอุบล และ นางสาวอรรณัฐ เตชะอุบล
4	นางสาวอรรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 474,500^{1/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว • เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000^{2/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว • เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล • เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรณวุฒิ เตชะอุบล และ นายณพวีร์ เตชะอุบล

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD
- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 ตามข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566

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

3. วิธีการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายและเหตุผลในการกำหนดราคาดังกล่าว

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) (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 จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขาย

ดังกล่าว ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

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

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

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

4.1. เหตุผลและความจำเป็นในการเพิ่มทุนของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผัน (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ปีละประมาณ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคาร

สำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราการเข้าพักทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกเพื่อนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว อีกทั้ง ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะมีผู้ขอผ่อนผันเข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันนั้นถือเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

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

สำหรับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

4.2. เหตุผลในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันและความเหมาะสมของราคาเสนอขาย

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสามารถใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนดังกล่าวในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผันที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวไปซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ปีละประมาณ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ หลังจากจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งในที่สุดแล้วคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าพักทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท

จากเหตุผลข้างต้น คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงินและมีกรกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการณ์ต่อแผนการใช้จ่ายเงิน ในกรณีที่การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือการขอมติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ไม่ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้ตามเป้าหมายที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในส่วนของราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ามีเหมาะสมเนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 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) ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกเสนอขาย หุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดเรียบร้อยแล้ว และเป็นราคาที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า เป็นราคาที่ดีที่สุดในสภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว โดย คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญตามประกาศ ทจ. 72/2558

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขาย ดังกล่าว ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนด ว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีกำไรขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

4.3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผัน กับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน

ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันมีผู้ถือหุ้น รายใหญ่และกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน) 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 ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) นอกจากนี้ บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน ได้แก่ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล² และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล³ ดังนั้น การ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผัน จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258

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

² นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

³ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

ของผู้ผ่อนผันจะถือหุ้นในบริษัท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

อนึ่ง ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ เพื่อนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ปีละประมาณ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือบริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าพักทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นให้แก่ JCKD บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้น ถือเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น อีกทั้ง JCKD มีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่า JCKD เป็นผู้ลงทุนที่มีความเหมาะสม โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.4. ประโยชน์หรือผลกระทบจากนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน และความเป็นไปได้ของนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ดังกล่าว

การเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ แต่เป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต โดยสรุปภาพรวมนโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผันดังนี้ (โปรดดูรายละเอียดของประโยชน์และแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผันเพิ่มเติมตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
1.	<p><u>วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ</u></p> <p>บริษัทฯ ประกอบธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบู ร้านอาหารปิ้งย่าง ร้านอาหารจีน และร้านอาหารตามสั่ง และประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเดิมของบริษัทฯ ให้แตกต่างไปจากปัจจุบันแต่อย่างใด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในอาคารสำนักงานเป็นผลสำเร็จ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานและที่ดินว่างเปล่า (ตั้งอยู่ติดกัน) จากผู้ขอผ่อนผัน โดยที่ดินและอาคารสำนักงาน บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ให้บริษัทอื่น ๆ เช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน สำหรับที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเช่นกัน</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด</p>
2.	<p><u>การปรับโครงสร้างองค์กร แผนบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร</u></p> <p>ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด</p>	<p>ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ จึงไม่ได้ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด</p>
3.	<p><u>แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย</u></p> <p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด เนื่องจากการขายสินทรัพย์นั้น จะต้องพิจารณาดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีอยู่เป็นหลัก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นั้น ๆ อีกทั้ง หากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จะต้องปฏิบัติ</p>

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
		ตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยทั่วไปของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
4.	<p><u>แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน</u></p> <p>ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่า 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน และ 2) การซื้อที่ดินว่างเปล่า คิดเป็นมูลค่ารวม 450.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่า 274.98 ล้านบาท และเงินสดอีกจำนวน 175.02 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคา 0.03 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่า 385.32 ล้านบาท เพื่อแลกกับที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าว</p> <p>อนึ่ง การเพิ่มทุนแบบ PP ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08⁴ ล้านบาท เป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนแบบ PP แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนแบบ RO (ภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ RO ครบทั้งจำนวน) ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาท เป็น 838.37 ล้านบาท</p> <p>นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผน</p>	<p>การที่ผู้ขอผ่อนผันจะสนับสนุนในการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม อาทิเช่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินนั้นเป็นการช่วยเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ นั้น เป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ</p>

⁴ 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)

	<p>นโยบายและแผนการบริหารบริษัท ของผู้ขอผ่อนผัน</p>	<p>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</p>
	<p>ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัท เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของบริษัท จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่างเปล่า รวมถึงการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนมากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นท้ายสุดแล้วจะลดลงจาก 11.12 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวม งวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) เหลือ 1.63 เท่า⁵ ภายหลังจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเรียบร้อยแล้ว</p>	
<p>5.</p>	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผล</p> <p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ</p> <p>อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณา ทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอผ่อนผันในครั้งนี้นัก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตาม หากเกิดการเปลี่ยนแปลงหรือการดำเนินการใด ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อผลกระทบต่อทางธุรกิจและ/หรือการเงินของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันจะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>

⁵ 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 หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ซึ่งเท่ากับ 838.37 ล้านบาท

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
	บริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	
6.	<p>รายการระหว่างกัน</p> <p>หากภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผัน บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนไปจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะมีแนวทางการจัดการ ดังนี้</p> <p>ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทฯ เช่าพื้นที่และรับบริการภายในอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผัน 2. บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger & Lobster” จากบริษัท ลีอบสเตอร์เพาเวอร์ จำกัด (“LP”)⁶ 3. บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจากนายอภิชัย เตชะอุบล <p>ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันคาดว่าจะมีรายการกู้ยืมระยะสั้นจากนายอภิชัย เตชะอุบล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ ต่อไป จนกว่าสถานะทางการเงินของกิจการจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติ และการเข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger & Lobster” เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ทั้งนี้ ภายหลังจากการซื้อสิทธิดังกล่าว บริษัทฯ LP และ B&L Operating Limited ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ได้มีการแก้ไขสัญญาเพื่อให้สิทธิบริษัทฯ ในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 และ 3 ตามสิทธิเดิมของ LP ที่ได้รับจาก B&L Operating Limited ตามสัญญา</p>	<p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่มีผลกระทบต่อนโยบายดังกล่าวแต่อย่างไร โดยหากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไปของบริษัทฯ จัดระเบียบในตลาดหลักทรัพย์</p>

⁶ ณ วันที่ 30 เมษายน 2565 ผู้ขอผ่อนผันถือหุ้นใน LP จำนวน 244,950 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 48.99 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ LP (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้นจากเว็บไซต์บิซิเนสออนไลน์ (www.corpusx.bol.co.th)) และนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ขอผ่อนผัน โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน จำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของผู้ขอผ่อนผัน)

นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
<p>Mater Agreement ไปแล้ว และสำหรับรายการที่บริษัทฯ ได้เข้าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารจากผู้ขอผ่อนผันจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไปภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้เช่าและผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้ให้เช่าสิ้นสุดลง ในทางกลับกันจะเกิดรายการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้เช่าแทน และบริษัทฯ จะได้รับโอนสิทธิในสัญญาเช่าและให้บริการเดิมที่ผู้ขอผ่อนผันได้ทำกับบริษัท เจซีเค อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”) ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันและ JCK ในอนาคต</p> <p>ทั้งนี้ รายการระหว่างกันดังกล่าวคณะกรรมการของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>	

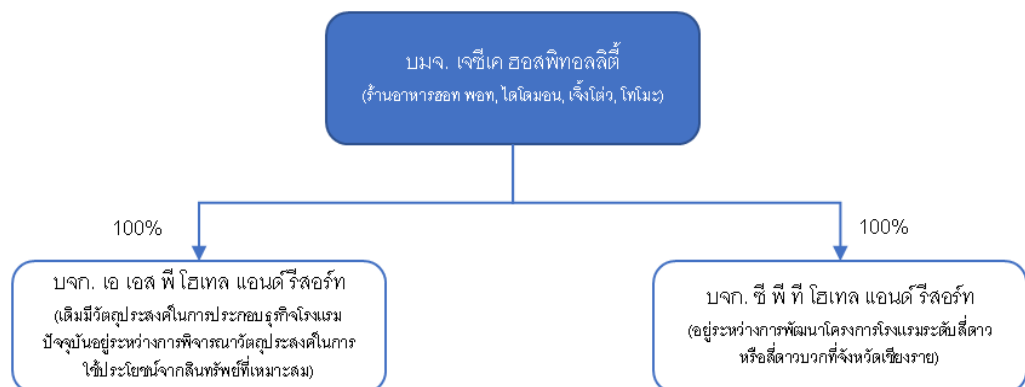
4.5. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อผ่านผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ซื้อผ่านผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นมีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นบางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

4.5.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

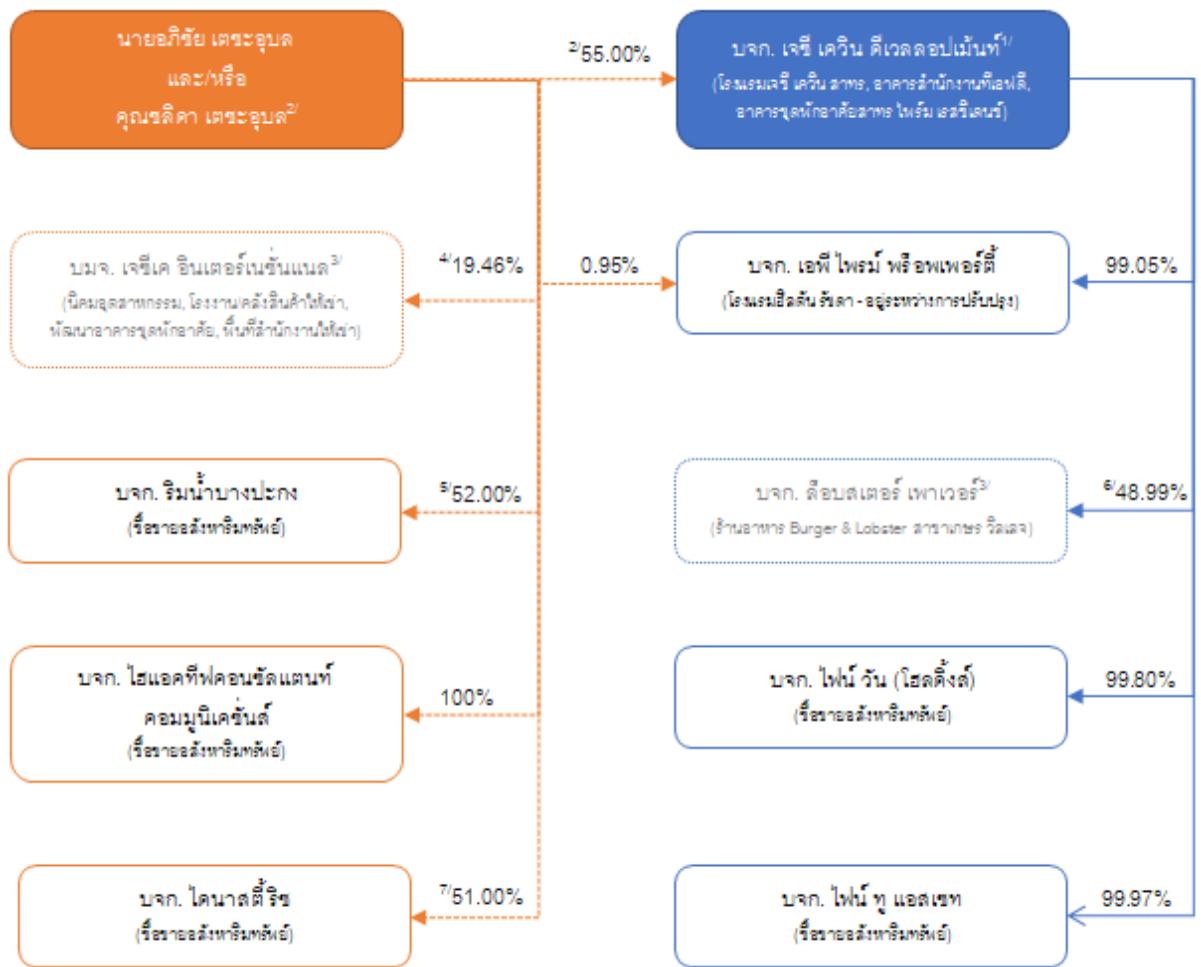
ปัจจุบันบริษัทฯ และผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้นและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น มีภาพรวมของการประกอบธุรกิจสรุปได้ดังนี้

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ



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) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น จำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นในผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของผู้ซื้อผ่านผู้ถือหุ้น)

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน



หมายเหตุ:

- 1/ ผู้ขอผ่อนผัน
- 2/ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน
- 3/ บริษัทที่ผู้ขอผ่อนผันและ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจควบคุม
- 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. อัครฟู๊ดส์ (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

**ตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับผู้ขอผ่อนผัน
และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน**

การประกอบธุรกิจ	บริษัทฯ	ผู้ขอผ่อนผัน	บุคคลตาม มาตรา 258 ของ ผู้ขอผ่อนผัน	ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์
ธุรกิจร้านอาหาร	✓	1/	-	-
ธุรกิจโรงแรม	✓	✓	-	✓
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	✓	✓	2/	✓
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	-	✓	✓	-

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ บจก. ลีบสเตอร์ เพาเวอร์ (“LP”) เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจควบคุม แต่เดิม LP เป็นผู้ได้รับสิทธิในการประกอบกิจการร้านอาหาร Burger & Lobster จาก B&L Operating Limited (“B&L”) ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ ซึ่งที่ผ่านมา LP ได้มีการเปิดร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 1 ไปแล้วที่เกษร วิลเลจ และ LP มีแผนที่จะเปิดร้านสาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน และได้มีการชำระค่าสิทธิในการเปิดร้านสาขาที่ 2 ให้กับ B&L ไปแล้ว
- ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ Burger & Lobster สาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน จาก LP ซึ่งเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ไปแล้วในช่วงปลายปี 2565 โดยชำระเงินค่าสิทธิในการเปิดร้านสาขาที่ 2 ให้กับ LP ในจำนวนเดียวกับที่ LP ได้ชำระให้กับ B&L ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ และบริษัทฯ ยังได้ตกลงกับ LP ที่จะเป็นผู้พัฒนาสาขาที่ 3 ในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการซื้อสิทธิดังกล่าว บริษัทฯ LP และ B&L ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ได้มีการแก้ไขสัญญาเพื่อให้สิทธิบริษัทฯ ในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 และ 3 ตามสิทธิเดิมของ LP ที่ได้รับจาก B&L ตามสัญญา Master Agreement ไปแล้ว
- ทั้งนี้ LP จะยังคงเป็นผู้ดำเนินการสาขาที่ 1 ที่เกษร วิลเลจ ต่อไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องย้ายร้านสาขาที่ 1 ดังกล่าว การย้ายที่ตั้งของสาขาที่ 1 ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อน
- 2/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ บมจ. เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล (“JCK”) เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ปัจจุบัน JCK ประกอบธุรกิจพัฒนาและจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า 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)

จากตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ได้มีการพิจารณาร่วมกันเพื่อกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันผู้ขอผ่อนผันประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคาร คือ อาคารทีเอฟดี เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร โดยปัจจุบันบริษัท เช่าพื้นที่ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 ในอาคารสำนักงานดังกล่าว พื้นที่รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัท มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีเอฟดีจากผู้ขอผ่อนผันในราคา รวม 450.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้ง นี้ (รายละเอียดของการทำรายการปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ดังนั้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด แก่ผู้ขอผ่อนผันและการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีเอฟดีจากผู้ขอผ่อนผันเสร็จสิ้น อาคารสำนักงาน ดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับผู้ขอผ่อนผันจะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของผู้ขอผ่อนผันจะสิ้นสุดลงเช่นกัน

(ข) ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อย 2 แห่ง

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 จังหวัด เชียงราย

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

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

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับทราบจากฝ่ายกฎหมายว่าทรัพย์สิน ก. ได้ถูกนำ ขายทอดตลาดไปแล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 หรือก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ ASP

โดยเจ้าหน้าที่ธนาคารเงินกู้ยืมที่มีทรัพย์สิน ก. วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สิน ก. ดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP (“กลุ่มผู้ขาย”) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าวเนื่องจากทรัพย์สิน ก. ได้ตกเป็นของเจ้าหน้าที่ธนาคารเงินกู้ยืมไปแล้ว กลุ่มผู้ขายตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประណอหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทฯ ย่อยจากธนาคารจำนวน 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักกลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการเจรจาเพื่อซื้อคืนทรัพย์สิน ก. ดังกล่าว ในราคาที่เหมาะสม แต่คณะกรรมการของ ASP พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมากกว่าที่วางแผนไว้ในสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง จึงยกเลิกการซื้อคืนที่ดินและอาคารโรงแรมดังกล่าว สำหรับภาระหนี้จำนวน 70.00 ล้านบาท กลุ่มผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญารับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าว

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

ส่วนผู้ขอผ่อนผันในปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 310 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ และ (2) โครงการปรับปรุงโรงแรมที่ตั้งอยู่บนรัชดาภิเษก 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 แต่ไม่ได้มีลักษณะเป็นการแข่งขันทางการธุรกิจโดยตรง เนื่องจากมีทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงราย เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เน้นทำเลที่ตั้งในบริเวณที่มีทัศนียภาพที่สวยงาม อยู่ริมแม่น้ำกก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลางถึงสูงที่มีความประสงค์จะเข้ามาท่องเที่ยวและพักผ่อน ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมของผู้ขอผ่อนผันจะตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ เน้นการเดินทางที่สะดวก ลูกค้าเป้าหมายระดับกลางและลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจ เนื่องจากโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน รวมถึงมีบริการห้องประชุมเพื่อให้บริการติดต่อธุรกิจ และรองรับการจัดสัมมนา เป็นต้น

(ค) ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย

ผู้ขอผ่อนผันเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม "Sathorn Prime Residence" ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น ซึ่งก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วและอยู่ระหว่างการขายห้องชุด โดยในปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 114 ห้อง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันจึงยังไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

(ง) ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนีเคชั่นส์ จำกัด บริษัท ไดนาสตี ริช จำกัด บริษัท ไฟน์ วัน (โฮลดิ้งส์) จำกัด และบริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจหลักในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย โดยมีนโยบายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งคราวตามโอกาสการลงทุนเท่านั้น ทั้งนี้ ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของแต่ละบริษัท ในปี 2564 ไม่มีบริษัทใดมีรายได้จากการประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันจึงยังไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

4.5.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันในอนาคต (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ณ ขณะที่มีการพิจารณาลงทุนดังกล่าวด้วย) ผู้ขอผ่อนผันจะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น ผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยังลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ 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

4.5.3 ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ในอนาคต ที่นอกเหนือไปจากข้อ 4.5.1 และ ข้อ 4.5.2 ที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้ง บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ด้วยความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

4.5.4 เพื่อประโยชน์ในการตีความ ผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการตามข้อ 4.5.2 และ 4.5.3 ให้หมายความรวมถึงผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันด้วย

4.5.5 เมื่อผู้ขอผ่อนผันได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น และผู้ขอผ่อนผันได้จองซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดให้กับผู้ขอผ่อนผันเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นได้รับการรับรองจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเร็วต่อไป

4.6. **ความเห็นที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นว่าควรหรือไม่ควรอนุมัติให้ผู้ขอผ่อนผันได้หลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ พร้อมทั้งเหตุผล**

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

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

4.7. **ความเห็นและเหตุผลของกรรมการบริษัทแต่ละรายในเรื่องที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น**

- ไม่มี -

5. สิทธิของผู้ถือหุ้นในการขอคัดค้านการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้ับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว