

## สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

คู่สัญญา	1. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้ขาย (“ผู้จะขาย” หรือ “JCKD”) 2. บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “JCKH”)
ธุรกรรม	ผู้จะซื้อมีความประสงค์จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้จะขายและผู้จะขายมีความประสงค์จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ
ทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 และ 2185 เนื้อที่ที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา (หรือเท่ากับ 653 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานและที่จอดรถยนต์ 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

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

ภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย ณ วันที่ทำการซื้อขาย	ภาระการจำนองที่มีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมทั้งสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร โดยผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 1. จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนอง รวมสี่โฉนด (ระหว่างภาระจำยอม) 2. จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3. จดทะเบียนนิติกรรมในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้จะขายไม่ครบถ้วน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 90 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการเว้นแต่จะได้ขยายออกไปหรือโดยการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย
ราคาซื้อขายและการชำระเงิน	คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000.00 บาท ซึ่งประกอบด้วย

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

ทั้งนี้ ผู้จะขายมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้

เงื่อนไขชำระราคา

ผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยแบ่งการชำระเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ผู้ซื้อตกลงชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ซื้อในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ทั้งนี้ การชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ซื้อตามรายละเอียดข้างต้น จะทำให้ผู้ขายถือหุ้นในผู้ซื้อชื่อเท่ากับ 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ซื้อ และจะส่งผลให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้ซื้อ (Tender Offer) ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้ขายประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้ซื้อโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (Whitewash) ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ผู้ขายจึงไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้ซื้อ
2. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลืออีกจำนวน 175,019,662.00 บาท ภายใน 180 วัน นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนบริกรรมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้ขายไม่ครบถ้วนตามข้อนี้ให้ปรากฏไว้ในโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือตามข้อนี้ให้แก่ผู้ขายจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนเลิกบริกรรมสิทธิดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในวันเดียวกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขบังคับก่อน

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

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