

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
(Whitewash)

การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement แก่
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ประกอบการพิจารณาอาระที่ 3, 6.2 และ 7 ของ
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566)

ของ



บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



บริษัท แคปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด

17 กุมภาพันธ์ 2566

ที่ 010/2566

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยอาศัย มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

- อ้างถึง**
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566
 - 2) สารสนเทศการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 13 มกราคม 2566
 - 3) สารสนเทศเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัย มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ลงวันที่ 13 มกราคม 2566
 - 4) ร่างแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7)
 - 5) สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ลงวันที่ 13 มกราคม 2566
 - 6) แบบรายงานการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ลงวันที่ 13 มกราคม 2566
 - 7) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564
 - 8) งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565
 - 9) งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2564
 - 10) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2564
 - 11) รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด จัดทำโดยบริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

- 12) รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ จัดทำโดยบริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด, บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 13) รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด จัดทำโดยบริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 14) รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 15) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ งบทดลอง ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)

- Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
 - 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ
 - 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD") คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

(1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

- (ก) ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้าจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทภายใต้กลุ่มเดอะมอลล์เป็นผู้เช่าพื้นที่หลัก และ
- (ข) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท

ที่ดินทั้งสองผืนเป็นที่ดินที่อยู่ติดกัน และเมื่อรวมรายการตามข้อ (ก) และ (ข) เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกันไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ

(2) ภายหลังจากการทำรายการ บริษัทฯ จะมีที่ดินว่างเปล่า โดยมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าภายนอกเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ โดยที่ตั้งของที่ดินทั้งสองผืนดังกล่าว อยู่ถนนราวีวราสารชนครินทร์ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากถนนสาทร ถนนสีลม และเป็นทำเลที่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจที่เป็นศูนย์รวมของอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในอาคารสำนักงาน 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) เพื่อชำระค่าตอบแทนบางส่วนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของ บริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น เพื่อลดผลกระทบที่เกิดกับผู้ถือหุ้นเดิมในด้าน Price Dilution และ Control Dilution

การชำระค่าตอบแทนบางส่วนให้แก่ JCKD เป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังกล่าว ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยขั้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้

(ข) ชำระส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาทเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights 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) โดยการเสนอขายหุ้นตามวิธี Rights Offering คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนทั้งวิธี Private Placement และวิธี Rights Offering

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสด จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อเจรจาขอเงื่อนไขเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยคาดว่าจะดำเนินการได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวม 657.14 ล้านบาท เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการจำหน่ายไปหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจาก JCKD มีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง คือ คู่สมรส) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ทั้งนี้ ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ภายหลังการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้)

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนการถือหุ้นข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ที่ร้อยละ 25 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 ("ประกาศการทำข้อเสนอซื้อหุ้น") อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ("การขอผ่อนผัน") ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ Whitewash") โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("บุคคลตามมาตรา 258") ของผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Part) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว

ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของ การขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การได้มาซึ่งสิทธิพิเศษ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การได้มาซึ่งสิทธิพิเศษและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทฯ เอกสารที่ได้รับ เช่น งบการเงิน ประมาณการทางการเงิน สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเช็คสอบข้อมูลตามมาตรฐานวิชาชีพและไม่พบสิ่งผิดปกติในสาระสำคัญ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การได้มาซึ่งสิทธิพิเศษและรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การได้มาซึ่งสิทธิพิเศษ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ราคา และเงื่อนไข ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงาน
ความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)	
"บริษัทฯ" หรือ "กิจการ" หรือ "JCKH"	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
"ผู้ขอผ่อนผัน" หรือ "JCKD"	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
"กลุ่มเดอะอุบล"	นายอภิชัย เดอะอุบล, นางชลิตา เดอะอุบล, นายอรรถวุฒิ เดอะอุบล, นายโชติวิทย์ เดอะอุบล, นายณพวีร์ เดอะอุบล, นายกฤตวัฒน์ เดอะอุบล, นายอัศวินท์ เดอะอุบล และนางสาวอรณัฐ เดอะอุบล
"ASP"	บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
"B&L"	B&L Operating Limited ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ "Burger & Lobster"
"CPT"	บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
"JCK"	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
"LP"	บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด
"การขอผ่อนผัน"	การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (Whitewash)
"Rights Offering" หรือ "RO"	การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
"Private Placement" หรือ "PP"	การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง
"บริษัทเช่าที่อีส"	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จังหวัดปทุมธานีของบริษัทฯ และรายการที่ดินและอาคารสำนักงานของ JCKD
"บริษัทไทยประเมิน"	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายการที่ดินและอาคารสำนักงานของ JCKD
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ด."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"mai"	ตลาดหลักทรัพย์ Market for Alternative Investment
"ตลาดหลักทรัพย์"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"บุคคลตามมาตรา 258"	บุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"แบบ 247-7"	แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ
"ประกาศ Whitewash"	ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศการทำข้อเสนอซื้อหุ้น"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

<p>“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”</p>	<p>ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”</p>	<p>ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>“ประกาศ Private Placement”</p>	<p>ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>“CPI_{TH}”</p>	<p>ค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 20 ปีของประเทศไทย (ปี 2546 – 2565)</p>
<p>“NTA”</p>	<p>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)</p>
<p>“WACC”</p>	<p>อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)</p>

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	11
ส่วนที่ 1: การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	35
1.1.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน	38
1.1.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	38
1.1.3 ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์	41
1.2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น	42
1.2.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน	42
1.2.2 สิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ	54
1.2.3 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ	56
1.2.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ	57
1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement	60
1.2.6 เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash)	60
1.3 ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน	62
1.3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	63
1.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	64
1.3.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV ratio)	67
1.3.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earning Approach: P/E ratio)	69
1.3.5 วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach)	69
1.3.6 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)	71
1.3.7 สรุปความเหมาะสมของราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ	90
1.4 ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อ และจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน	92
1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	92
ส่วนที่ 2: รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์	99
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของสินทรัพย์	99
2.2 การประเมินราคาสินทรัพย์	104
2.2.1. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	104
2.2.2. การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่	108

2.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อมูลค่าในการทำรายการ.....	121
ส่วนที่ 3: รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	123
3.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	123
3.1.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะรายการ.....	123
3.1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	123
3.1.3 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	124
3.1.4 ประเภทและขนาดของรายการ	128
3.1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การชำระค่าตอบแทนและแหล่งเงินทุน เกณฑ์ที่ใช้ ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการ	130
3.2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	133
3.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	133
3.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	133
3.2.3 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	134
3.2.4 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	135
3.2.5 เปรียบเทียบประโยชน์และผลกระทบ ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับ การทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	136
3.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	137
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้น แบบ Private Placement รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	142

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินราคาสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- เอกสารแนบ 3 สรุปรายงานการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ได้มา คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานของ JCKD
- เอกสารแนบ 4 ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD") คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

(1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

(ก) ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาตไฟฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทภายใต้กลุ่มเดอะบลูเป็นผู้เช่าพื้นที่หลัก และ

(ข) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท

ที่ดินทั้งสองผืนเป็นที่ดินที่อยู่ติดกัน และรวมรายการตามข้อ (ก) และ (ข) เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกันไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ

(2) ภายหลังจากการทำรายการ บริษัทฯ จะมีที่ดินว่างเปล่า โดยมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาตไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าภายนอกเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ โดยที่ตั้งของที่ดินทั้งสองผืนดังกล่าวอยู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากถนนสาทร ถนนสีลม และเป็นทำเลที่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจที่เป็นศูนย์รวมของอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในอาคารสำนักงาน 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) เพื่อชำระค่าตอบแทนบางส่วนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น เพื่อลดผลกระทบที่เกิดกับผู้ถือหุ้นเดิมในด้าน Price Dilution และ Control Dilution

การชำระค่าตอบแทนบางส่วนให้แก่ JCKD เป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังกล่าว ภายหลังจากทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เดชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยอัตโนมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้

(ข) ชำระส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights 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) โดยการเสนอขายหุ้นตามวิธี Rights Offering คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังจากการเพิ่มทุนทั้งวิธี Private Placement และวิธี Rights Offering

จากการเพิ่มทุนดังกล่าว จะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08 ล้านบาทเป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD บริษัทฯ จะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาทเป็น 838.37 ล้านบาท (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต) แสดงได้ตามตาราง ดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงิน รวม ณ 30 ก.ย. 65	รายการปรับปรุง การแปลงสภาพ CD และ PP- General Mandate	ส่วนของผู้ ถือหุ้นก่อน การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การจัดสรร หุ้นแบบ PP	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การ จัดสรร หุ้นแบบ RO ^{3/}	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ RO
ทุนชำระแล้ว	513.83	152.11	665.94 ^{1/}	404.38	1,070.32	3,210.97	4,281.30
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น ^{2/} กำไร (ขาดทุน) สะสม	587.48 (1,220.03)	(78.15) -	509.33 (1,220.03)	(129.40) -	379.92 (1,220.03)	(2,825.66) -	(2,445.73) (1,220.03)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84	-	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	73.96	178.08	274.98	453.06	385.32	838.37

หมายเหตุ:

1/ ตามข้อมูลล่าสุดของสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

2/ บริษัทฯ มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ดังนั้น การเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ ส่วนต่างของมูลค่าจะบันทึกในรายการ "ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น"

3/ ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้ถือหุ้นเดิมมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสด จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อเจรจาขอเงื่อนไขเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยคาดว่าจะดำเนินการได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและสำนักงาน ก.ล.ด. ให้ทำรายการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามวิธี Private Placement เท่ากับ 274.98 ล้านบาทให้แก่ JCKD ก่อน และจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 หลังจากนั้นภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนตามวิธี Rights Offering ให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่ง JCKD จะมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามวิธีนี้ด้วย เพื่อนำเงินสดจำนวน 175.02 ล้านบาทมาชำระค่าสินทรัพย์ส่วนที่เหลือให้แก่ JCKD และจะนำเงินสดจากการเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 210.30 ล้านบาทไว้ใช้สำหรับกิจการต่อไป ได้แก่ การชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนสำหรับการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกำหนดการต่างๆ ในหัวข้อ 3.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

การทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าสำนักงาน และจะมีรายได้เสริมคือ รายได้ค่าเช่าและบริการ โดยคาดว่าจะป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจากอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานที่จะสร้างใหม่เพิ่มเติม ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากธุรกิจร้านอาหารเป็นรายได้หลัก

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวม 657.14 ล้านบาท มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีกรรมกรรมและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ บริษัทฯ และถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง คือ คู่สมรส) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ทั้งนี้ ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 จึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ภายหลังจากทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้นี้) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนการถือหุ้นข้ามจุดที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ที่ร้อยละ 25 อย่างใดก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้นำรวมถึงการออกเสียงของบุคคลเหล่านี้

(ก) บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

(ข) บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน

(ค) บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม (ข)

ทั้งนี้ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ราย ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (3) นายณพักร เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรุณัฐ เตชะอุบล จะไม่ใช้สิทธิออกเสียงในวาระการพิจารณาเพื่ออนุมัติการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทฯ ในหัวข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงการทำรายการโดยรวมแล้ว การขอผ่อนผันฯ การมีขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ และการเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดวาระที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเพิ่มทุนการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ดังนี้

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ
- วาระที่ 6.1 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ
- วาระที่ 6.2 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 6.3 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
- วาระที่ 6.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2)
- วาระที่ 6.5 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ หากในกรณีที่มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการวาระที่ 3 คือ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และ (2) ที่ดินว่างเปล่า จาก JCKD แล้ว จะเป็นผลให้วาระที่ 5 (พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ); วาระที่ 6.2 (พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน); และวาระที่ 7 (พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)) ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากรายการใดรายการหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะถือว่ารายการอื่นๆ ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิกและจะไม่มีการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องของอีกต่อไป และบริษัทฯ จะหยุดดำเนินการติดต่อขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินว่างเปล่าที่กล่าวถึงข้างต้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากวาระที่ 6.3 (พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) ไม่ได้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันกับวาระที่ 3, 5, 6.2 และ 7 ที่กล่าวข้างต้น วาระที่ 6.3 จึงจะยังคงดำเนินต่อไป ดังนั้นบริษัทฯ จะนำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนไปใช้สำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการขอผ่อนผันฯ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดทำการวิเคราะห์และความเห็นต่อการทำรายการ แยกหัวข้อในรายงานตามวาระเพื่อพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น มีดังนี้

วาระสำคัญเพื่อพิจารณา	หัวข้อในรายงานที่ใช้ประกอบการพิจารณา
วาระที่ 3 การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 2 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ และ ส่วนที่ 3 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
วาระที่ 6.2 การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 1 การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลัก ทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
วาระที่ 7 การอนุมัติการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สรุปได้ดังนี้

1. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงการทำการซื้อขายที่ดินและอาคารสำนักงาน จาก JCKD คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 450.00 ล้านบาท และจะมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม วงเงินประมาณ 207.14 ล้านบาท รวมเป็นขนาดรายการ 657.14 ล้านบาท โดยการทำการรายการมูลค่า 450 ล้านบาท จะแบ่งการชำระเงินออกเป็น 2 ส่วน คือ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นการจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท และจะชำระเงินสดส่วนที่เหลืออีก 175.02 ล้านบาท ให้แก่ JCKD ซึ่งมาจากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น มูลค่ารวม 385.32 ล้านบาท สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ มูลค่า 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

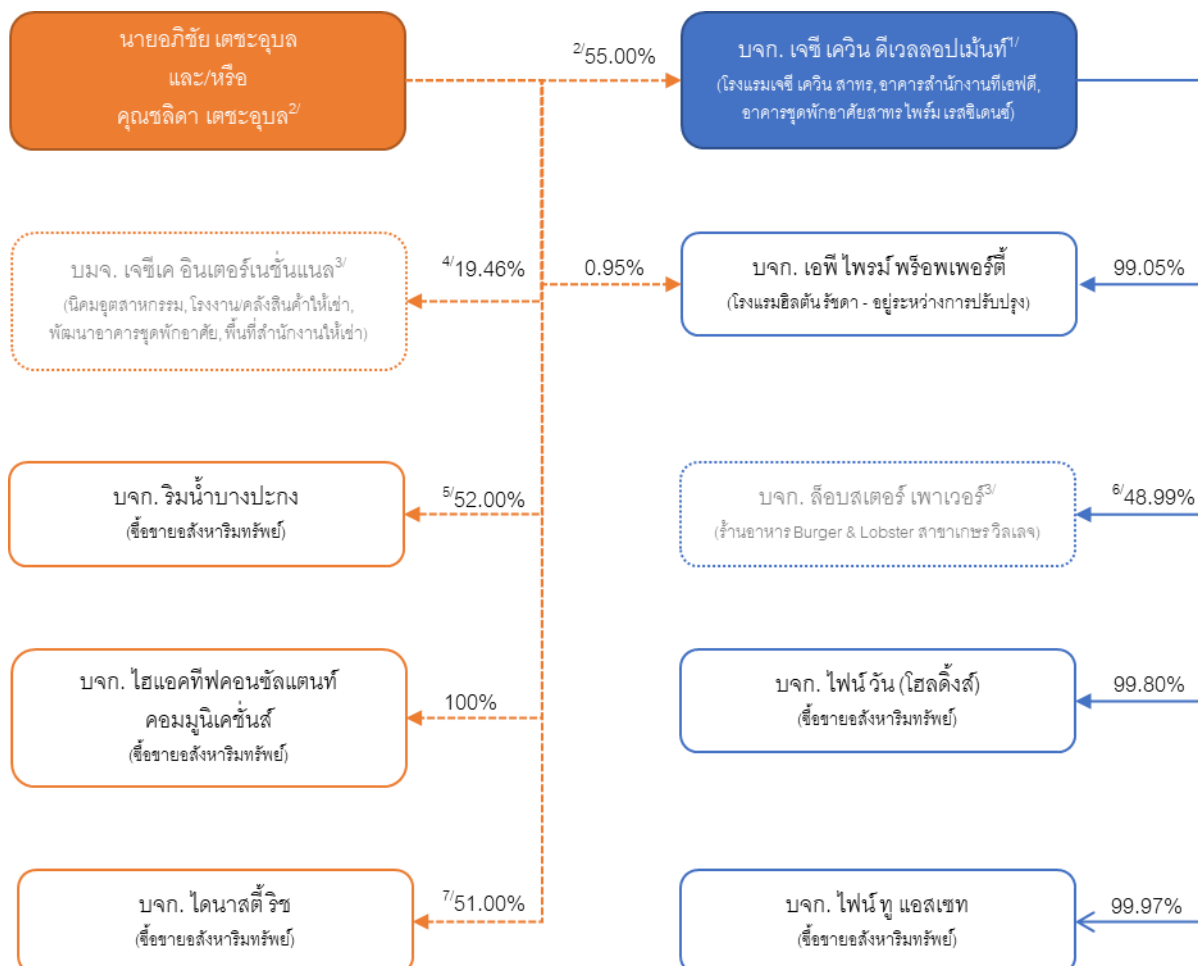
การทำการรายการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน มูลค่า 450 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ ใช้วิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรแบบ Private Placement เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ และมีการชำระเงินสดส่วนที่เหลือจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น คิดเป็นสัดส่วนของแหล่งที่มาของเงินทุนประมาณ 61 : 39 ตามลำดับ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น มีความเสี่ยงลดลงด้านสถานะทางการเงิน โดย JCKD จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง และสามารถช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ

ภายหลังการทำการรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนการ

ถือหุ้นข้ามจุดที่จะต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (คือ ร้อยละ 25) JCKD จึงมีความประสงค์จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

การทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าสำนักงาน และจะมีรายได้เพิ่มเติมอีกช่องทางหนึ่ง จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมที่มีบริษัทในกลุ่มเดอะอุบลเป็นผู้เช่าหลัก และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าภายนอกตามโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกันโดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจร้านอาหารต่อไป ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ

นอกจากด้านการถือหุ้นที่เกิดจากการทำรายการแล้ว โครงสร้างแสดงการถือหุ้น การประกอบธุรกิจของ JCKD และ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD เป็นดังนี้



หมายเหตุ:

- 1/ JCKD
- 2/ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD
- 3/ บริษัทที่ JCKD และ/หรือ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม



- 4/ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 5/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. รีมน์บางปะกง ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เดชะอุบล (2) นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล (3) นายอัศวินทร์ เดชะอุบล (4) นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล (5) นายณพัทธ์ เดชะอุบล และ (6) นางสาวอรณัฐ เดชะอุบล ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 48 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยแต่ละรายถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันเท่ากับร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 6/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ ได้แก่ (1) บจก. อัครฟู๊ดส์ (ซึ่งมีนายอัศวินทร์ เดชะอุบล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ (2) นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 7/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ไดนาสตี ริช ได้แก่ นางสาวอรณัฐ เดชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

และเมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ธุรกิจของผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน มีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทธุรกิจ	บริษัทฯ	JCKD หรือ ผู้ขอผ่อนผัน	JCK ^{1/}
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	- บพเฟ็ดนานาชาติ - สุกี้ชาบู - บพเฟ็ดบึง ย่าง - อาหารจีน ต้มยำ - ชาบูเกรดพรีเมียม - ร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาสยามพารากอน ^{2/}	- ร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาเกษรวิลเลจ ^{2/}	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	-	- อาคารทีเอพี ^{3/} ถนนนราธิวาส ราชนครินทร์ จังหวัดกรุงเทพฯ	- อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถนน ราชดำริ จังหวัดกรุงเทพฯ - อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถนนหลัง สวน จังหวัดกรุงเทพฯ
โรงแรม	โรงแรมของบริษัทย่อย คือ CPT ในจังหวัดเชียงราย (ทั้งนี้ บริษัทย่อย ASP ยังไม่มี ความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ)	- โรงแรมเจซี เคริน สาทร จังหวัด กรุงเทพฯ - โรงแรมฮิลตัน จังหวัดกรุงเทพฯ	-
อาคารชุดพักอาศัย / คอนโดมิเนียมเพื่อขาย	-	สาทร ไพรม์ เรสซิเดนซ์ จังหวัด กรุงเทพฯ	- 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ถนน สุขุมวิท จังหวัดกรุงเทพฯ - เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ - มหาตเล็ก เรสซิเดนเชส ถนนราช ดำริ จังหวัดกรุงเทพฯ - Artisan Ratchada เขตห้วยขวาง
นิคมอุตสาหกรรม	-	-	- นิคมอุตสาหกรรมทีเอพี จังหวัด ฉะเชิงเทรา - โครงการ วัน นครพนม จังหวัด นครพนม
โรงงานและคลังสินค้า	-	-	จัดสร้างให้เช่าและขาย ส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ
รับบริหารทรัพย์สิน	-	-	เป็นการบริหารทรัพย์สินประเภท ที่ดินและโรงงานของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยอินดีสเตรียล (TIF1) และ กอ ง ทุน รว ม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดีสเตรียล อินเวส เมนท์ (M-II)

หมายเหตุ:

- 1/ นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("JCK") รวมกันเท่ากับร้อยละ 19.74 ของทุนชำระแล้ว โดยคุณอภิชัย เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร แต่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุม JCK แต่อย่างใด
- 2/ บริษัท ลีอมสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด ("LP") ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" ในประเทศไทยแต่เพียงผู้เดียว จากเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ คือ B&L Operating Limited ("B&L") จากประเทศอังกฤษ ปัจจุบัน LP เป็นเจ้าของสาขาจำนวน 1 สาขาชื่อ เกษรวิลเลจ โดยบริษัทฯ ได้รับสิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" จำนวน 1 สาขา คือ สาขาสยามพารากอน ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565
- 3/ จะเปลี่ยนเป็นธุรกิจของบริษัทฯ ภายหลังจากการทำรายการ โดย JCKD ก็จะไม่มีธุรกิจอาคารสำนักงาน

จากโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบูและร้านอาหารประเภทอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่มีจำนวนหลายสาขาและเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะดำเนินธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ผ่านบริษัทย่อย คือ CPT ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 (โดยบริษัทย่อย คือ ASP ยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ) นอกจากนี้ ภายหลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีรายได้เสริมอีกช่องทางหนึ่งคือ รายได้จากเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และกรณีนี้อาจจะมีประเด็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน และ/หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับธุรกิจต่างๆ หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.2.1 ของรายงานฉบับนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อนโยบาย และแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

(1) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือ แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญตามนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ข้างต้น โดยบริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจต่อเนื่องไปตามปกติ อีกทั้งผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจ นโยบายในการบริหารกิจการอื่นๆ กล่าวคือ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบู ร้านอาหารปิ้งย่าง ร้านอาหารจีน และร้านอาหารตามสั่ง เป็นรายได้หลักต่อไป และจะมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเป็นรายได้เสริมในอนาคต โดยบริษัทฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเดิมจาก JCK และ JCKD ประมาณ 21 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป และรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานใหม่จากลูกค้าภายนอก ซึ่งจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป โดยจะมีรายได้จากการให้เช่าระหว่าง 30 – 54 ล้านบาทต่อปีตลอดอายุประมาณการ ถ้าเทียบเคียงกับโครงสร้างรายได้ในปัจจุบัน คาดว่ารายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานจะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ

ด้านการปรับโครงสร้างองค์กร ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด โดยนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ด้วย ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อในครั้งนี้ และจะยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป

ด้านการปรับโครงสร้างทางการเงิน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การทำรายการในครั้งนี้ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจะมีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ด้วย คิดเป็นมูลค่าเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนเท่ากับ 274.98 ล้านบาท และ 385.32 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นเงินทั้งหมด 660.30 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ มีฐานของทุนที่สูงขึ้นมากกว่าเดิม โดยสัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นประมาณ 1.38 เท่าภายหลังจากการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น

และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีการกู้เงินเพื่อการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่อีกประมาณ 209 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินต่อทุนคาดว่าจะปรับเพิ่มเพียงเล็กน้อย เป็นประมาณ 1.63 เท่า เท่านั้น (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต)

ด้านการจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผล จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

(2) รายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวคณะกรรมการของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี การที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผัน จะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันและบริษัทที่เกี่ยวข้องต่อไปในอนาคต คือ JCKD และ JCK โดยผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้เช่าและผู้รับบริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานแทน รวมทั้งบริษัทฯ จะได้รับโอนสิทธิในสัญญาเช่าและให้บริการเดิมที่ผู้ขอผ่อนผันได้ทำกับผู้เช่ารายอื่น คือ JCK สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยจะมีการกำหนดค่าเช่าตามอัตราตลาดซึ่งจะเป็นรายการระหว่างกันต่อไปในอนาคต สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่นั้น ซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป บริษัทฯ จะให้เช่าแก่ลูกค้าที่เป็นบริษัทภายนอกเป็นหลัก จึงคาดว่าจะไม่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบริษัทในกลุ่มเดอะชวลล

ด้านรายการระหว่างกันอื่นๆ เช่น

- การขายร้านอาหาร Bonsai ให้กับบริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด (HAC) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีนายโชติวิทย์ เตชะอุบลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) มูลค่า 12 ล้านบาท บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัดยังมียอดค้างชำระให้แก่บริษัทฯ อีก 3.06 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระให้บริษัทฯ ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 นอกจากนี้ ผู้ซื้อ (HAC) ได้จำหน่ายร้านอาหาร Bonsai ต่อให้กับบุคคลภายนอกและมีการเปลี่ยนชื่อร้านอาหารแล้ว
- การค้างชำระค่าซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาสยามพารากอน กับบริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด ("LP") ซึ่งเป็นบริษัทที่มี JCKD เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49 และมีนายอัศวินห์ เตชะอุบลเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 (ผ่านบริษัท อัศวินส์ จำกัด) เป็นจำนวนเงิน 6.58 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนในการเปิดสาขาใหม่ เป็นราคาต้นทุนตามเงื่อนไขของสัญญาจากเจ้าของสิทธิในต่างประเทศ และไม่ได้มีการคิดค่าตอบแทนส่วนเกินแต่อย่างใด
- การกู้เงินจากนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 0.28 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี รายการดังกล่าวอาจเกิดขึ้นอีกในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนในบางช่วงเวลา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งต้องเป็นไปตามนโยบาย

กำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย ทำหน้าที่ในการพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกัน

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็น ดังนี้

(ก) กรณีระหว่าง บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เมื่อผู้ขอผ่อนผันโอนสิทธิทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานให้แก่บริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะไม่มีอาคารสำนักงานให้เช่าอีกต่อไป จึงไม่มีการประกอบธุรกิจแข่งขันกันและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินธุรกิจ คือ โรงแรมของบริษัทฯ อยู่ในจังหวัดเชียงราย คือ CPT (ธุรกิจโรงแรมของ ASP ยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและยังมีปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงินอยู่ โปรดดูคำอธิบายเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่โรงแรมของผู้ขอผ่อนผันตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ธุรกิจโรงแรมจึงมีทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกัน จึงไม่ได้มีการประกอบธุรกิจแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย เป็นธุรกิจของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจของกลุ่มของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประกอบธุรกิจตามที่กล่าวมาข้างต้น จึงไม่มีการแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ข) กรณีระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

การดำเนินธุรกิจร้านอาหาร Burger & Lobster

บริษัทฯ LP และ B&L มีแนวทางในการตกลงกันเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจร้านอาหาร โดยในปี 2565 มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะมีจำกัด และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยไม่น่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างบริษัทฯ และ JCK

กรณีการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจหนึ่งของ JCK เป็นบริษัทที่คุณอภิชัย เตชะอุบล และคุณชลิตา เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 19.74 ของทุนชำระแล้ว โดยคุณอภิชัย เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร แต่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท เนื่องจากคุณอภิชัย เตชะอุบลเป็นกรรมการหนึ่งท่านจากจำนวนทั้งหมดทั้งหมด 9 ท่าน

JCK มีอาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ อาคารเอสซี ทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริและถนนห้วยขวาง เป็นอาคารขนาดใหญ่มีขนาดพื้นที่ให้เช่าแต่ละอาคารประมาณ 13,000 – 15,000 ตารางเมตร โดยคิดค่าเช่าประมาณ 650 - 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่สิทธิที่ได้มาของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ เป็นอาคารสำนักงานเดิมที่มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 3,014 ตารางเมตร และอาคาร

สำนักงานใหม่ที่คาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,925 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 400 – 530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ดังนั้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันเนื่องจากอยู่ในทำเลที่แตกต่างกัน และมีระดับราคาแตกต่างกัน นอกจากนี้ ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นจำนวนมาก การแข่งขันที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นการแข่งขันกับอาคารสำนักงานของบุคคลภายนอกมากกว่าการแข่งขันกันเอง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และ JCK ไม่ได้มีการแข่งขันทางธุรกิจกันโดยตรง และไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน

(ค) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันได้มีการกำหนดแนวทางพิจารณาสำหรับการประกอบธุรกิจในอนาคตไว้อย่างชัดเจน โดยผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น ผู้ขอผ่อนผัน บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน รวมถึงกรณีที่บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียกับการทำรายการ รวมถึง การให้กรรมการตรวจสอบทำหน้าที่พิจารณาและดูแลผลประโยชน์ในเรื่องการลงทุนดังกล่าวและการทำรายการระหว่างกัน และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

(4) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นด้านสิทธิออกเสียง (Control Dilution) การลดลงของราคา (Price Dilution) และการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ผลกระทบ	สิทธิออกเสียง (Control Dilution)	ราคาหุ้น (Price Dilution)	ส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)
ผู้ขอผ่อนผันได้รับการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement	37.78	ไม่มีผลกระทบเนื่องจาก ราคาเสนอขายหุ้นสูงกว่า ราคาตลาด	เท่ากับ Control Dilution คือ ร้อยละ 37.78

ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบเฉพาะเรื่องสิทธิออกเสียงที่ลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 และการที่ผู้ขอผ่อนผันรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ขอผ่อนผันสามารถถ่วงดุลการออกเสียงหรือคัดค้านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Block Vote) ในเรื่องสำคัญซึ่งต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงได้ เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน การลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

(5) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement



หากผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับอนุมัติการทำ Whitewash หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้มีการทำ Whitewash หรือ ไม่ได้รับอนุมัติให้จัดสรรหุ้นแบบ Private Placement บริษัทฯ จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามแผนที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ ใช้วิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และมีการชำระเงินสดส่วนที่เหลือ ดังนั้น บริษัทฯ จะยกเลิกแผนการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนอื่นที่จะนำมาชำระค่าซื้อสินทรัพย์ได้ โดยบริษัทฯ จะยังคงเช่าพื้นที่สำนักงานจาก JCKD ต่อไปตามปกติ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีการระดมทุนจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ตามสัดส่วน และหากมีหุ้นสามัญเหลือจากการจัดสรร ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถจองเกินสิทธิได้ และการจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจ และบริษัทฯ จะยังคงมีการดำเนินธุรกิจตามปกติโดยมีรายได้หลักจากธุรกิจร้านอาหารต่อไป

(6) ความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นในครั้งนี้

ในการประเมินราคาหุ้นที่เหมาะสมครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการประเมินราคาทั้งหมด 6 วิธี สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังนี้

วิธีประเมินราคาบริษัทฯ	มูลค่ากิจการของบริษัทฯ		ราคาขายหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ส่วนต่างราคาขายหุ้นสูงกว่า(ต่ำกว่า) ราคาประเมิน (บาทต่อหุ้น/ร้อยละ)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า
	(ล้านบาท)	(บาทต่อหุ้น)			
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	178.08	0.07	0.17	0.10 / 157.29%	ไม่เหมาะสม
2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	188.51	0.07	0.17	0.10 / 140.22%	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	593.73 – 652.28	0.22 – 0.24	0.17	(0.07) - (0.05) / (30.58%) -(23.73%)	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้				
5. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	347.55 – 349.01	0.130 – 0.131	0.17	0.039 - 0.040 / 29.75% - 30.29%	เหมาะสม
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	(242.04) - (190.82)	(0.091) – (0.072)	0.17	0.242 - 0.261 / n.a.	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ที่ราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จากการประเมินราคาหุ้นตามวิธีต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดี โดยราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของแต่ละบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทในอนาคตได้ ราคาตลาดของหุ้นจึงสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เหมาะสมของหุ้นของบริษัทฯ ได้

โดยราคาตลาด คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 - 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ



บริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ได้ราคาตลาดอยู่ในช่วงระหว่าง 0.130 - 0.131 บาทต่อหุ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นการคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก SETSMART) โดยราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าหุ้นอยู่ในช่วง 0.039 – 0.040 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 29.75 – 30.29 ของราคาประเมินมูลค่าหุ้น **ดังนั้น ราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้นจึงมีความเหมาะสม**

เมื่อพิจารณาถึงวาระที่ต้องพิจารณา คือ วาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 7 เรื่อง การอนุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งครอบคลุมถึงเนื้อหาส่วนที่ 1 ในรายงานฉบับนี้แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) มีความสมเหตุสมผลตามที่ได้อธิบายมาข้างต้น โดยราคาและเงื่อนไขของการทำรายการมีความยุติธรรม บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

ด้านความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการณืต่อแผนการใช้จ่ายเงิน อีกทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดยังเป็นการลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมลงได้ค่อนข้างมาก โดยบริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยทำให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น และราคาหุ้นที่เสนอขายให้แก่ JCKD เท่ากับหุ้นละ 0.17 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องมีการออกหุ้นมากเกินไปเพื่อลดผลกระทบต่อ Control Dilution และการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการบริหารงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นจึงเห็นควรให้บริษัทฯ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ อนุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุปแล้ว ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการใน วาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 7 เรื่อง การอนุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

2. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์

2.1 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่ได้มา คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีข้อมูลสรุปของสินทรัพย์ ดังนี้

สินทรัพย์	<p>กลุ่มที่ 1: ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา (365.3 ตารางวา) ใช้เป็นที่จอดรถเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าพื้นที่ มูลค่า 206.98 ล้านบาท</p> <p>กลุ่มที่ 2: ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้นและดาดฟ้า ชื่ออาคารที่เอฟดี ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ 2 งาน 87.7 ตารางวา (287.7 ตารางวา) มูลค่ารวม 243.02 ล้านบาท</p> <p>เนื้อที่รวมเท่ากับ 1-2-53 ไร่ หรือ 653 ตารางวา</p> <p>ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้</p>
ที่ตั้งสินทรัพย์	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพฯ
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดอาคาร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,460 ตารางเมตร อาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 6 ปี
ทางเข้าและทางออก	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านถนนนราธิวาสราชนครินทร์ รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนนเป็นทางสาธารณประโยชน์ - ถนนโครงการ รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนนเป็นทางภาระจำยอม ทางที่ใช้ภายในกลุ่มบริษัทเดียวกัน และที่ราชพัสดุที่ได้รับอนุญาตแล้ว <p>ซอยสาทร 11 แยก 9 ด้านที่แยกจากถนนสาทรถึงทรัพย์สิน รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนน เป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>ที่ตั้งของสินทรัพย์ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นระยะทางประมาณ 230 เมตร และมีถนนด้านหน้าที่ตั้งของสินทรัพย์กว้างประมาณ 10 เมตร</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (JCKD จะต้องไถถอนการติดภาระจำนองจากธนาคารดังกล่าวก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ)
ข้อกำหนดผังเมือง	พื้นที่สีน้ำตาล (ย.10-11) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาในเชิงพาณิชย์ ประเภทสถานประกอบการ, สำนักงาน และที่อยู่อาศัย

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานเดิม

ชื่อผู้เช่าพื้นที่	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อเดือน (บาท)	เงินประกัน (บาท)
1. บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)	997.56	1 มค. 65 – 31 ธค. 67	400.00	399,024.00	1,573,998.00
2. บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	1,695.44	1 กย. 65 – 31 สค. 68	530.00	898,583.20	5,391,499.20
3. บริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{1/}	321.00	-	-	-	-
รวม	3,014.00	-	-	1,297,607.20	6,965,497.20

หมายเหตุ: 1/ ปัจจุบันเป็นเจ้าของอาคารสำนักงาน และใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารเป็นสำนักงาน และภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ แล้ว คาดว่าจะมีการเรียกเก็บจาก JCKD ในอัตราเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการของ JCK คือ 530 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

2.2 การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เช่าท์อีส์ที เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("บริษัทเช่าท์อีส์ที") และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ("บริษัทไทยประเมินฯ") เพื่อเปรียบเทียบราคาประเมินสินทรัพย์ที่ได้มา และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการทำรายการครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและเป็นวิธีที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดที่สามารถใช้อ้างอิงในการตกลงซื้อขายกันทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าวกับราคาที่ตกลงซื้อขายกัน สรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด และวิธีต้นทุน (1)		ราคาที่ ตกลง ซื้อขาย (2)	ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับ ราคาที่ตกลงซื้อขาย (2) - (1)	
	บริษัทเช่าท์ อีส์ที	บริษัทไทย ประเมินฯ		บริษัทเช่าท์ อีส์ที	บริษัทไทยประเมินฯ
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ^{1/}	230.14	255.71	206.98	(23.16) ล้านบาท (10.06%)	(48.73) ล้านบาท (19.06%)
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ^{1/}	181.25	201.39	163.02	(18.23) ล้านบาท (10.06%)	(38.37) ล้านบาท (19.05%)
อาคารสำนักงาน ^{2/}	110.00	112.00	80.00	(30.00) ล้านบาท (27.27%)	(32.00) ล้านบาท (28.57%)
รวม	521.39	569.10	450.00	(71.39) ล้านบาท (13.69%)	(119.10) ล้านบาท (20.93%)

หมายเหตุ: 1/ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดิน

2/ ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าอาคาร

ราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงอาจมีส่วนลดจากราคาดังกล่าว ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขายเพื่อทำรายการในครั้งนี้เท่ากับ 450.00 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนลดจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง (119.10) - (71.39) ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างระหว่าง (20.93%) - (13.69%) ดังนั้น ราคาที่ตกลงซื้อขายจริงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ราคาที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายได้ทำการประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ด้วย แต่การประเมินราคาดังกล่าวพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมที่มีรายได้ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งไม่ได้พิจารณาถึงโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ดังนั้น การประเมินโดยวิธีรายได้ดังกล่าว ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มาในครั้งนี้ ราคาประเมินตามวิธีรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้

2.3 การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่

อาคารสำนักงานเดิมมีลูกค้าคือบริษัทในกลุ่มเดอะอุบลเป็นหลัก และบริษัทฯ มีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกันนั้น คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ซึ่งคาดว่าจะการก่อสร้างจะเสร็จสิ้นในปี 2567 และเริ่มมีรายได้ในปี 2568 โดยจะมีลูกค้าเป็นบริษัทภายนอกเป็นหลัก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้



จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มา โดยมีแผนงานการก่อสร้างและการดำเนินงานโครงการสำนักงานใหม่ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
โครงการ	ก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพื่อให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าหรือบริษัทภายนอก บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2184
ระยะเวลาการออกแบบและการก่อสร้าง	ตั้งแต่ปี 2566 - 2567
ลักษณะอาคาร	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน พร้อมที่จอดรถ
พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ	9,006 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ	5,924.82 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 65.79 ของพื้นที่ใช้สอย)
ระยะเวลาที่เริ่มเปิดดำเนินงาน	ในปี 2568
มูลค่าเงินลงทุน	ประมาณ 209.24 ล้านบาท
แหล่งเงินทุน	การกู้เงินจากสถาบันการเงินประมาณ 209.24 ล้านบาท โดยใช้ที่ดินและอาคารสำนักงานเป็นหลักประกันเงินกู้

ในการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ มีผลการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ หลังจากหักมูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ และมูลค่าการทำรายการ 450 ล้านบาทแล้ว เป็นดังนี้

การวิเคราะห์ความไว	หน่วย	อัตราส่วนลด (Discount Rate) (ร้อยละต่อปี)		
		WACC + 0.25%	WACC กรณีพื้นฐาน	WACC - 0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่	ล้านบาท	(37.22)	(12.91)	13.28

จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ อยู่ในช่วงระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าของการทำรายการที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากต้นทุนการทำรายการ สูงกว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และทำให้มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิติดลบทั้งกรณีพื้นฐานและกรณีอัตราส่วนลดเพิ่มขึ้นจากอัตราพื้นฐานที่ร้อยละ 0.25 ต่อปี

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในภาพรวมของการประเมินราคา ถ้าเปรียบเทียบราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขายกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขายมีส่วนลดจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง (119.10) - (71.39) ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างระหว่าง (20.93%) - (13.69%) ดังนั้น ราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม แต่เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่แล้ว ปรากฏว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ อยู่ในช่วงระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความสำคัญต่อความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรจากสินทรัพย์มากกว่า ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีรายได้เสริมและมีกระแสเงินสดรับเป็นประจำ และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักของการทำรายการครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าของการทำรายการที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ JCKD คือ ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้อาคารสำนักงานเดิมมีเงินที่เพียงพอต่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเดิมซึ่งมีบริษัทในกลุ่มเดอะอพลเป็นผู้เช่าหลักอยู่แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนพื้นที่ว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม ซึ่งจะมีกลุ่มลูกค้าบริษัทภายนอกเป็นหลัก โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของทั้งอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่ โดยจะเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มเติมที่เข้ามาอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอสำหรับบริษัทฯ ในอนาคต และช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ยังเป็นเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ และมีโอกาสที่ราคาของที่ดินจะมีการปรับราคาสูงขึ้นในอนาคต

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะประหยัดค่าใช้จ่ายและมีรายได้เสริมจากการให้เช่าพื้นที่

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการเช่าพื้นที่อาคารเท่ากับ 4.79 ล้านบาทต่อปี ภายหลังจากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยจะเป็นการลดค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการดังกล่าว และจะมีรายได้เพิ่มเติมจากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่บริษัทของกลุ่มเดอะอพล คือ JCK และ JCKD จากอาคารสำนักงานเดิม และยังมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินที่อยู่ติดกันซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไปโดยมีลูกค้าภายนอกเป็นหลัก ซึ่งจะเป็นรายได้ที่ได้อย่างสม่ำเสมอต่อเนื่องเป็นประจำทุกเดือนตามอายุสัญญาเช่า ช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพื่อเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มเติมสำหรับบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีรายได้หลักจากธุรกิจร้านอาหาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้อย่างมีสาระสำคัญ

(2) เป็นการลงทุนระยะยาวในสินทรัพย์

ที่ดินและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ตั้งอยู่บนถนนราวีวราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับศูนย์กลางธุรกิจในระยะไม่เกิน 1 - 2 กิโลเมตรจากถนนสาทรและถนนสีลม พื้นที่บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน อาคารชุด อาคารโรงแรม และบ้านพักอาศัยเกือบทั้งหมดแล้ว จึงเป็นพื้นที่ที่มีโอกาสที่จะมีราคาตลาดสูงขึ้นเป็นประจำทุกปี

(3) บริษัทฯ สามารถใช้สินทรัพย์ที่ได้มาเป็นหลักประกันเงินกู้

บริษัทฯ สามารถนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานดังกล่าว ไปเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างๆ โดยคาดว่าจะใช้เป็นหลักประกันเงินกู้สำหรับโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ และวงเงินกู้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินโครงการต่อไป

(4) บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างมีสาระสำคัญ

การทำรายการโดยการออกหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ทำให้ JCKD เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน ซึ่ง JCKD มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เมื่อรวมสัดส่วนการถือหุ้นของ JCKD นายอภิชัย เตชะอุบล และผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลแล้ว จะมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมร้อยละ 46.09 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ นอกจากนี้ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) รวมถึงนายอภิชัย เตชะอุบล ยังเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ก่อนการทำรายการครั้งนี้ ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น โครงสร้างการบริหารงานของบริษัทฯ จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ

(5) การเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering ทำให้สัดส่วน D/E Ratio ต่ำลง

ถ้าอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 104.12 ล้านบาท และมีการเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นหลังจากวันที่ในงบการเงินดังกล่าว ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้ทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 256.23 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้) เมื่อรวมกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แบบ Private Placement และ Rights Offering จะได้เงินจากการเพิ่มทุนรวม 660.30 ล้านบาท (274.98 + 385.32) ทำให้สัดส่วน D/E Ratio ลดลงจาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็น 1.38 เท่า ภายหลังจากการเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต)

และถึงแม้ว่าจะมีการกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 209.24 ล้านบาท จะทำให้สัดส่วน D/E Ratio เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.63 เท่า เท่านั้น กรณีของอัตราดอกเบี้ย คาดว่าจะใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ประมาณร้อยละ 4.42 ต่อปี ซึ่งคิดเป็นมูลค่าดอกเบี้ยจ่ายไม่เกิน 10 ล้านบาท ต่อปีจากมูลค่าเงินต้นทั้งจำนวน ซึ่งตามประมาณการอาคารสำนักงานใหม่ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทฯ สามารถชำระค่าดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวได้

ข้อดีของการทำรายการ

(1) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับความเสี่ยงด้านสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

จากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้นเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลแบบ Private Placement คือ JCKD หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน แต่จะไม่มีผลกระทบต่อราคา เนื่องจากเป็นการเสนอขายที่ราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด โดยคำนวณจากราคาตลาดแล้วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (วันที่ 13 มกราคม 2566) ซึ่งเท่ากับ 13 บาทต่อหุ้น

ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทฯ มีโอกาสในการลงทุนโครงการอื่นๆ

บริษัทฯ อาจจะมีการระดมทุนเพื่อไปลงทุนในธุรกิจอื่น หรือ โครงการลงทุนอื่นได้ ซึ่งอาจจะสร้างรายได้หรือให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีแผนงานหรือมีความชัดเจนในการลงทุนโครงการอื่นๆ

ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและเสียโอกาสในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ

ถ้าบริษัทฯ ไม่ทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีฐานของทุนที่ต่ำขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากการมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานมาโดยตลอด ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูงมากและมีความเสี่ยงทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน ซึ่งจะเป็นรายได้ที่เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและเป็นรายได้เสริมให้กับบริษัทฯ อีกช่องทางหนึ่ง

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ มีดังนี้

(1) ความเสี่ยงจากการที่เงื่อนไขการทำรายการไม่บรรลุผลสำเร็จ

การเข้าทำรายการดังกล่าวให้สำเร็จนั้น มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการหลายประการ เช่น การดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การขอผ่อนผันฯ และการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการทำรายการ 450 ล้านบาท บริษัทฯ ชำระด้วยวิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 274.98 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นเงินสดที่ได้จากการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เป็นจำนวนเงิน 175.02 ล้านบาท โดยภายหลังการทำรายการ JCKD จะมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นด้วย เมื่อรวมสัดส่วนการถือหุ้นของ JCKD แล้ว JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบลจะมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วภายหลังการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement

บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่า 385.32 ล้านบาท (ถ้ามีการใช้สิทธิจองซื้อหุ้น Rights Offering โดยผู้ถือหุ้นทั้งหมด) โดย JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบลจะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันร้อยละ 44.24 เท่ากับ 170.47 ล้านบาท ($385.32 * 44.24\% = 170.47$) ดังนั้น บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนรองรับรวมเท่ากับ 445.45 ล้านบาท (274.98 Private Placement + 170.47 Rights Offering จาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล) ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ 450 ล้านบาทเพียง 4.55 ล้านบาท (450 – 445.45) เท่านั้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า แหล่งเงินทุนเกือบทั้งหมดที่ใช้ในการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท มาจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล โดยตรงจำนวน 445.45 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นไม่ได้เสียประโยชน์ในเรื่องแหล่งเงินทุนนี้ สำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลืออีก 4.55 ล้านบาท บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจากเดิมที่วางไว้ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 ที่ยังเหลืออยู่ โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงต่ำที่จะไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ

(3) ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประหยัดค่าเช่าสำนักงานของบริษัทฯ เอง และจะมีการให้เช่าพื้นที่แก่บริษัทอื่นๆ ได้แก่ JCK และ JCKD ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดชะอุบล นอกจากนี้ยังมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม เพื่อเป็นแหล่งรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่จะเข้ามาเป็นประจําอย่างต่อเนื่องสำหรับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะมีการจัดตั้งทีมงานเพื่อรองรับการดำเนินโครงการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาดการณ์ไว้ JCKD ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าอาคารสำนักงาน จะมีส่วนช่วยในการบริหารจัดการโครงการและการส่งเสริมการตลาดให้แก่บริษัทฯ ได้

(4) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการขอกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 209.24 ล้านบาท บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะใช้สินทรัพย์ที่ได้มาคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมอาคารสำนักงานเดิม) เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้สำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะมีความเสี่ยงค่อนข้างน้อย เนื่องจากมูลค่าของการทำรายการเท่ากับ 450 ล้านบาท และราคาประเมินตามรายงานประเมินราคาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอยู่ในช่วงระหว่าง 521.39 – 569.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าเงินกู้ดังกล่าวค่อนข้างมาก

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้น การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผล

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาถึงวาระที่ต้องพิจารณา คือ วาระที่ 3 การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวม 657.14 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อที่ดินและอาคารจาก JCKD มูลค่า 450 ล้านบาท¹ และเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่อีก

¹ การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้มูลค่าระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาท จะมีส่วนลดจากราคายุติธรรมเท่ากับ 71.39 – 119.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นส่วนลดเท่ากับร้อยละ 13.69 – 20.93 ของราคายุติธรรม นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงการใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงเจรจาทันทีจะชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) การออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดให้ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 274.98 ล้านบาท และ (2) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งจะชำระโดยเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.03 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 385.32 ล้านบาท เฉพาะการใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของ JCKD และนายอภิชัย เดชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ที่จะถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD และนายอภิชัย เดชะอุบล รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 170.46 ล้านบาท คงเหลือเงินที่ต้องใช้ในการชำระราคาการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 4.56 ล้านบาทเท่านั้น ที่ต้องได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (อ้างอิงจากสารสนเทศของบริษัทฯ)

มูลค่า 207.14 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมถึงเนื้อหาส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ในรายงานฉบับนี้แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลตามที่ได้อธิบายมาข้างต้น แต่เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของมูลค่าในการทำรายการแล้ว สินทรัพย์ที่ได้มามีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ภายหลังจากการหักเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ จะอยู่ในช่วงระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาในการทำรายการตามวาระที่ 3 นี้ ไม่เหมาะสม

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน เนื่องจากทั้งสองวาระมีความเกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

เนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 มีความเกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากรายการใดรายการหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะถือว่ารายการอื่นๆ ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิกและจะไม่มีกรพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องอีกต่อไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาราคาในการทำรายการตามวาระที่ 3 ร่วมกับผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้นตามวาระที่ 6.2 ควบคู่กันไป

การพิจารณาความเหมาะสมของราคา ของวาระที่ 6.2 คือ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการชำระค่าสินทรัพย์ที่ได้มานั้น บริษัทฯ จะชำระด้วยหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท (มูลค่ารวม 274.98 ล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นการคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก SETSMART)

และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้น กับ ราคายุติธรรมตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (โปรดดูหัวข้อ 1.3.5 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ โดยเป็นการคำนวณมูลค่าหุ้นที่ราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 – 15 วันทำการ คือในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (วันที่ 13 มกราคม 2566) จะได้ราคาหุ้นอยู่ในช่วงราคาระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด เป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้นจากช่วงของราคาหุ้นดังกล่าว และส่งผลให้ราคาเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นราคาที่ สูงกว่า ราคาตลาดเฉลี่ยอยู่เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 30.77 ของราคาตลาดเฉลี่ย

การที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่เสนอขายหุ้นให้แก่ JCKD ตามราคาตลาด แต่ขายหุ้นในราคาที่สูงกว่าราคาตลาดค่อนข้างมาก ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องมีการออกและเสนอขายหุ้นในจำนวนที่มากเกินไป เพื่อลดผลกระทบที่เกิดกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำให้มีส่วนเกินจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ในราคาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม (Premium of Private Placement Price over Fair Value) ดังนี้

จำนวนหุ้นที่เสนอขายแบบ Private Placement (1)	ราคาเสนอขาย (บาทต่อหุ้น)	ราคาลาด (บาทต่อหุ้น)	ผลต่างราคาหุ้น (บาทต่อหุ้น) (2)	ส่วนเกินจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ในราคาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท) (1) x (2)
1,617,531,400	0.17	0.13	0.04	64.70

หมายเหตุ: มูลค่า 64.70 ล้านบาทเป็นผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น Private Placement ตามวาระที่ 6.2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการตามวาระที่ 6.2 นี้ มีความเหมาะสม

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน เนื่องจากทั้งสองวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

การที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้ทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (วาระที่ 3) โดยชำระเงินบางส่วนจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement (วาระที่ 6.2) และวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ตามที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ต้องพิจารณาราคาในการทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน

การทำรายการในวาระที่ 3 มีมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ได้มา หักมูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่และมูลค่าการทำรายการแล้ว เท่ากับ (37.22) – 13.28 ล้านบาท ตามที่คำนวณในส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้ แต่การทำรายการในวาระที่ 6.2 จะมีผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น Private Placement มูลค่า 64.70 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อพิจารณาราคาในการทำรายการที่ 3 และราคาในการทำรายการที่ 6.2 ควบคู่กัน จะได้ผลประโยชน์สุทธิจากการทำรายการในช่วงระหว่าง 27.48 – 77.98 ล้านบาท ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม**

ด้านความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนมีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยเหตุที่มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย และมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เป็นราคาค่าก่อสร้างที่เทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย การได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานบริษัทฯ ยังสามารถนำไปเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆ และเมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานนั้น มีเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการทำรายการกับคู่สัญญาทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Arm’s Length Basis) และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขที่เป็นปกติการซื้อขาย จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานจาก JCKD และให้นำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแล้วว่า แม้มูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีค่าระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท (และมีค่าเป็นลบเท่ากับ (12.91) ในกรณีฐาน) แต่เมื่อพิจารณาร่วมกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญแก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทที่ประเมิน



โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น หรือประมาณ 0.13 บาทต่อหุ้น หรือราคาออก และเสนอขายหุ้นดังกล่าว สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าส่วนเกินรวมทั้งสิ้น 64.70 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาชดเชยกับมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม บริษัทจะได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนในช่วงระหว่าง 27.48 – 77.98 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าของการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานครั้งนี้ จึงเป็นมูลค่าที่เหมาะสม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุปแล้ว ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระที่ 3 เรื่อง การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD") คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

(1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนราชมิวราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

(ก) ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้าจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทภายใต้กลุ่มเดอะอุบลเป็นผู้เช่าพื้นที่หลัก และ

(ข) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท

ที่ดินทั้งสองผืนเป็นที่ดินที่อยู่ติดกัน และรวมรายการตามข้อ (ก) และ (ข) เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกันไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ

(2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าภายนอกเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ โดยที่ตั้งของที่ดินทั้งสองผืนดังกล่าวอยู่ถนนราชมิวราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากถนนสาทร ถนนสีลม และเป็นทำเลที่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจที่เป็นศูนย์กลางของอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในอาคารสำนักงาน 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) เพื่อชำระค่าตอบแทนบางส่วนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคา



ตลาดของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น เพื่อลดผลกระทบที่เกิดกับผู้ถือหุ้นเดิมในด้าน Price Dilution และ Control Dilution

การชำระค่าตอบแทนบางส่วนให้แก่ JCKD เป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังกล่าว ภายหลังจากทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยขั้มนัดที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี

(ข) ชำระส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights 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) โดยการเสนอขายหุ้นตามวิธี Rights Offering คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนทั้งวิธี Private Placement และวิธี Rights Offering

จากการการเพิ่มทุนดังกล่าว จะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08 ล้านบาทเป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD บริษัทฯ จะดำเนินการการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ซึ่งส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาท เป็น 838.37 ล้านบาท แสดงได้ตามตาราง ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงิน	รายการปรับปรุง การแปลงสภาพ CD และ PP- General Mandate	ส่วนของผู้ ถือหุ้นก่อน การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การจัดสรร หุ้นแบบ PP	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การ จัดสรร หุ้นแบบ RO ^{3/}	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ RO
	รวม ณ 30 ก.ย. 65						
ทุนชำระแล้ว	513.83	152.11	665.94 ^{1/}	404.38	1,070.32	3,210.97	4,281.30
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น ^{2/} กำไร (ขาดทุน) สะสม	587.48 (1,220.03)	(78.15) -	509.33 (1,220.03)	(129.40) -	379.92 (1,220.03)	(2,825.66) -	(2,445.73) (1,220.03)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84	-	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	73.96	178.08	274.98	453.06	385.32	838.37

หมายเหตุ:

- 1/ ตามข้อมูลล่าสุดของสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566
- 2/ บริษัทฯ มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ดังนั้น การเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ ส่วนต่างของมูลค่าจะบันทึกในรายการ "ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น"
- 3/ ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้ถือหุ้นเดิมมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100

- (2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อเจรจาขอเงื่อนไขเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยคาดว่าจะดำเนินการได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและสำนักงาน ก.ล.ด. ให้ทำรายการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามวิธี Private Placement เท่ากับ 274.98 ล้านบาทให้แก่ JCKD ก่อนและจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 หลังจากนั้น ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนตามวิธี Rights Offering เพื่อนำเงินสดจำนวน 175.02 ล้านบาทมาชำระค่าสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ JCKD และจะนำเงินสดส่วนที่เหลือจำนวน 210.30 ล้านบาทไว้ใช้สำหรับกิจการต่อไป ได้แก่ การชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนสำหรับการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าสำนักงาน และจะมีรายได้เสริม คือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยคาดว่าจะป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจากอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานที่จะสร้างใหม่เพิ่มเติม ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากธุรกิจร้านอาหารเป็นรายได้หลัก

โดยภายหลังการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

JCKD จะมีสัดส่วนการถือหุ้นก้าวข้ามจุดที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (“Tender Offer”) ที่ร้อยละ 25 โดย JCKD มีหน้าที่จะต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการทำค่าเสนอซื้อหุ้น”) อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ Whitewash”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลเหล่านี้

(ก) บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

(ข) บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน

(ค) บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม (ข)

ทั้งนี้ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ราย ได้แก่

- (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (3) นายณพัทธ์ เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรณัฐ เตชะ

อุบล จะไม่ใช้สิทธิออกเสียงในวาระการพิจารณาเพื่ออนุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

ผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 4 รายดังกล่าวเป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิตา เตชะอุบล โดยที่นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล และ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ นอกจากนี้ผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 4 คนยังเป็นผู้ถือหุ้นของ JCKD โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

1.1.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

JCKD จะได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ Private Placement โดย JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนการถือหุ้นข้ามจุดที่จะต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (คือ ร้อยละ 25) ทั้งนี้ เนื่องจาก JCKD มีความประสงค์จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ดังนั้น JCKD จึงต้องดำเนินการตามประกาศ Whitewash และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไป

1.1.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ขอผ่อนผัน คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD")	
วันที่จัดตั้งบริษัท	10 กรกฎาคม 2541
ที่อยู่	อาคารทีเอฟดี เลขที่ 36 ถนนราชมิวราชชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	1,000 ล้านบาท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม สปา และการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
การถือหุ้นบริษัทฯ ในปัจจุบัน	ไม่มีการถือหุ้น

หมายเหตุ: โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันในหัวข้อ 1.2.1 ของรายงานฉบับนี้

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 JCKD มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25%
2	นางชลิตา เตชะอุบล	2,375,000	23.75%
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	750,000	7.50%
4	นายอรรถวุฒิ 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	นางสาวอรุณัฐ เตชะอุบล	750,000	7.50%
	รวม	10,000,000	100.00%



ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD

หมายเหตุ:

- (1) นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 38.10 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD
- (2) นางชลิตา เตชะอุบล เป็นคู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD
- (3) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล, นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล, นายณพวีร์ เตชะอุบล, นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล, นายอัศวรินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล

คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ
2	นางชลิตา เตชะอุบล	กรรมการ
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ
4	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	กรรมการ
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ JCKD

หมายเหตุ: นายอภิชัย เตชะอุบล ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล หรือ นางชลิตา เตชะอุบล หรือ นายณพวีร์ เตชะอุบล หรือ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล สองคนร่วมกันลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผัน กับ บริษัทฯ

ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันแบบ Private Placement คือ JCKD ในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ เนื่องจาก บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน มีกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน จำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน และคู่สมรส คือนางชลิตา เตชะอุบลถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน

นอกจากนี้ ยังมีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 4 ราย ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (3) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ที่แม้ว่าจะไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ/หรือ ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน แต่บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นทั้งของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน และ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (3) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี สามารถสรุปได้ดังนี้



ชื่อ	บริษัทฯ		ผู้ขอผ่อนผัน หรือ JCKD		หมายเหตุ
	ตำแหน่ง	% การถือหุ้น ^{1/}	ตำแหน่ง	% การถือหุ้น ^{2/}	
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	10.38%	กรรมการ	31.25%	บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน
2. นางชลิตา เตชะอุบล	-	-	กรรมการ	23.75%	คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล
3. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.60%	กรรมการ	7.50%	บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล
4. นายอรฤทธิ เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม	1.20%	กรรมการ	7.50%	
5. นายณพวีร์ เตชะอุบล	-	1.16%	กรรมการ	7.50%	
6. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	-	-		7.50%	
7. นายอัศวินท์ เตชะอุบล	-	-		7.50%	
8. นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	-	0.02%		7.50%	
รวม		13.35%		100.00%	

หมายเหตุ:

- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 โดยมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 665.94 ล้านบาทหรือเท่ากับ 2,663.77 ล้านบาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) และโปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในหัวข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้
- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 1,000 ล้านบาท

โครงสร้างแสดงลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ธุรกิจของผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน

ประเภทธุรกิจ	บริษัทฯ	JCKD หรือผู้ขอผ่อนผัน	JCK ^{1/}
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	- บพเฟตนานาชาติ - สุกี้ซาบู - บพเฟตบั้ง ย่าง - อาหารจีน ต้มยำ - ซาบูเกรตพรีเมียม - ร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาสยามพารากอน ^{2/}	- ร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาเกษรวิลเลจ ^{2/}	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	-	- อาคารทีเอพี ^{3/} ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ จังหวัดกรุงเทพฯ	- อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถนนราชดำริ จังหวัดกรุงเทพฯ - อาคาร เดอะ มิลเลนเนียม ถนนหลังสวน จังหวัดกรุงเทพฯ
โรงแรม	บริษัทย่อย คือ CPT จะประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงราย (ทั้งนี้ บริษัทย่อย ASP ยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ)	- โรงแรมเจซี เควิน สาทร จังหวัดกรุงเทพฯ - โรงแรมฮิลตัน จังหวัดกรุงเทพฯ	-
อาคารชุดพักอาศัย / คอนโดมิเนียมเพื่อขาย	-	สาทร ไพรม์ เรสซิเดนซ์ จังหวัดกรุงเทพฯ	- 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ถนนสุขุมวิท จังหวัดกรุงเทพฯ - เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ - มหาตเล็ก เรสซิเดนเชส ถนนราชดำริ จังหวัดกรุงเทพฯ - Artisan Ratchada เขตห้วยขวาง

นิคมอุตสาหกรรม	-	-	- นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จังหวัด ฉะเชิงเทรา - โครงการ วัน นครพนม จังหวัด นครพนม
โรงงานและคลังสินค้า	-	-	จัดสร้างให้เช่าและขาย ส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ
รับบริหารทรัพย์สิน	-	-	เป็นการบริหารทรัพย์สินประเภท ที่ดินและโรงงานของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล (TIF1) และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวส เมนต์ (M-II)

หมายเหตุ:

- 1/ นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิดา เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (JCK) รวมกันเท่ากับร้อยละ 19.74 ของทุนชำระแล้ว โดยคุณอภิชัย เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร แต่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุม JCK แต่อย่างใด
- 2/ บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LP) ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" ในประเทศไทยแต่เพียงผู้เดียว จากเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ คือ B&L Operating Limited (B&L) จากประเทศอังกฤษ ปัจจุบัน LP เป็นเจ้าของสาขาจำนวน 1 สาขา คือ เกษรวิลเลจ บริษัทฯ ได้รับสิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" จาก LP จำนวน 1 สาขา คือ สาขาสยามพารากอน ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
- 3/ จะเปลี่ยนเป็นธุรกิจของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการ โดย JCKD ก็จะไม่มีธุรกิจอาคารสำนักงาน

จากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบูและร้านอาหารประเภทอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่มีจำนวนหลายสาขาและเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะดำเนินธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ผ่านบริษัทย่อย คือ CPT ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการธุรกิจเชิงพาณิชย์ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 นอกจากนี้ ภายหลังจากทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีรายได้เสริมอีกช่องทางหนึ่งคือ รายได้จากเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์

และกรณีนี้อาจจะมีประเด็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน และ/หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับธุรกิจต่างๆ หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.2.1 ของรายงานฉบับนี้

1.1.3 ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์ คือ บริษัทฯ มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

1.2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อ (แบบ 247-7) และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกิจการ มีความเห็นเกี่ยวกับประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

1.2.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

(1) นโยบายและการบริหารกิจการ

หลังจากที่ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่ได้รับจัดสรรแบบ Private Placement จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงในบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 37.78 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ดังนี้

(ก) วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบู ร้านอาหารบึงย่าง ร้านอาหารจีน และร้านอาหารตามสั่ง และประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ผ่านบริษัทย่อยของบริษัทฯ คือ CPT ซึ่งผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ให้แตกต่างไปจากปัจจุบันแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี หากการเข้าทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงานเป็นผลสำเร็จ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานและที่ดินว่างเปล่า (ตั้งอยู่ติดกัน) จากผู้ขอผ่อนผัน โดยที่ดินและอาคารสำนักงาน บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ให้บริษัทอื่น ๆ เข้าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน สำหรับที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เข้าเช่นกัน

(ข) การปรับโครงสร้างองค์กรแผนการบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด

(ค) แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน) และ (2) ที่ดินว่างเปล่า คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท

บาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 และเงินสดอีกจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งเงินสดดังกล่าว จะมาจากการที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385.32 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เพื่อแลกกับที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าว

อนึ่ง การเพิ่มทุนแบบ Private Placement ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08 ล้านบาท เป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุน Private Placement แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาท เป็น 838.37 ล้านบาท

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงิน รวม ณ 30 ก.ย. 65	รายการปรับปรุง การแปลงสภาพ CD และ PP- General Mandate	ส่วนของผู้ ถือหุ้นก่อน การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การจัดสรร หุ้นแบบ PP	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ PP	การ จัดสรร หุ้นแบบ RO ^{3/}	ส่วนของผู้ ถือหุ้นหลัง การจัดสรร หุ้นแบบ RO
ทุนชำระแล้ว	513.83	152.11	665.94 ^{1/}	404.38	1,070.32	3,210.97	4,281.30
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น ^{2/}	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)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84	-	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	73.96	178.08	274.98	453.06	385.32	838.37

หมายเหตุ:

1/ ตามข้อมูลล่าสุดของสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

2/ บริษัทฯ มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ดังนั้น การเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ ส่วนต่างของมูลค่าจะบันทึกในรายการ "ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น"

3/ ภายใต้สมมติฐานว่า ผู้ถือหุ้นเดิมมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100

นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2568 ซึ่งผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนดังกล่าวจะมีผลกระทบทำให้หนี้สินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการได้มาของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินว่างเปล่า รวมถึงการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน มากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นท้ายสุดแล้วจะลดลงจาก 11.12 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวมงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) เหลือ 1.63 เท่า ภายหลังจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเรียบร้อยแล้ว

(จ) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะคำนึงถึงผลประกอบการของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดย



คำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอผ่อนผันในครั้งนี้นั้นก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อนโยบายและการบริหารกิจการ ดังนี้

(ก) วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย อย่างมีนัยสำคัญตามนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ข้างต้น โดยบริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจต่อไปตามปกติ อีกทั้งผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจ นโยบายในการบริหารกิจการอื่นๆ กล่าวคือ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบู ร้านอาหารบึงย่าง ร้านอาหารจีน และร้านอาหารตามสั่ง เป็นรายได้หลักต่อไป และจะมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเป็นรายได้เสริมในอนาคต

ในปี 2564 และงวด 9 เดือนปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจร้านอาหารรวม 427.61 ล้านบาท และ 403.28 ล้านบาทตามลำดับ โดยตามประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเดิมจาก JCK และ JCKD ประมาณ 21 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป และรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานใหม่จากลูกค้าภายนอก ซึ่งจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป โดยจะมีรายได้จากการให้เช่าระหว่าง 30 – 54 ล้านบาทต่อปีตลอดอายุประมาณการ ถ้าเทียบเคียงกับโครงสร้างรายได้ในปัจจุบัน คาดว่ารายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานจะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ

(ข) การปรับโครงสร้างองค์กรแผนการบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด โดยนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ด้วย ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้นี้ และจะยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป ภายหลังจากการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันเพื่อเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้นี้

อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันจะมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือบุคลากรของกิจการตามความเหมาะสม เช่น ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่ม การลาออกหรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง ผู้ขอผ่อนผันและกิจการจะพิจารณาถึงคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานของกรรมการแต่ละท่านว่าจะสามารถบริหารกิจการและสร้างประโยชน์ให้แก่กิจการได้ในระยะยาว และต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ อีกทั้งยังคงเป็นโครงสร้างกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือบุคลากร ที่อยู่ภายใต้รูปแบบการบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อกิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการเป็นสำคัญ

ในปัจจุบัน กลุ่มเตชะอุบลมีตัวแทนเป็นกรรมการบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน (จากจำนวนทั้งหมด 7 ท่าน) โดยทั้ง 3 ท่านเป็นคณะกรรมการบริหาร อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันสามารถซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะส่งผลให้

เกิดผลกระทบจากสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงกับผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution) และหากผู้ขอผ่อนผันได้ถือหุ้นในสัดส่วนเกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จะได้สิทธิในการคัดค้านในการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิเศษที่กำหนดให้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาพร้อมประชุมได้

(ค) แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน

(ง) แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การทำรายการในครั้งนี้ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจะมีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ด้วย คิดเป็นมูลค่าเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนเท่ากับ 274.98 ล้านบาท และ 385.32 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นเงินทั้งหมด 660.30 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ มีฐานของทุนที่สูงขึ้นมากกว่าเดิม โดยสัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นประมาณ 1.38 เท่าภายหลังการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีการกู้เงินเพื่อการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่อีกประมาณ 209 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินต่อทุนคาดว่าจะปรับเพิ่มเพียงเล็กน้อย เป็นประมาณ 1.63 เท่า เท่านั้น (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานในอนาคต)

(จ) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

(2) รายการระหว่างกัน

ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ ดังนี้

ชื่อ/ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
1. JCKD (ผู้ขอผ่อนผัน)	สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 67	4,788,288	3,591,216	ราคาเช่าพื้นที่และบริการในพื้นที่อาคารและหลักเกณฑ์การวางเงินประกันเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ปล่อยให้เช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
2. บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LP) ^{1/} นายอภิชัย เดชะอุบล ถิ่น ทางอ้อมผ่านผู้ขอผ่อนผัน และเป็นกรรมการร่วมกัน	การซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" จำนวน 1 สาขา ตั้งอยู่ที่สยามพารากอน	-	6,575,625	การซื้อขายจะยึดมูลค่าตลาดเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
3. นายอภิชัย เดชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน)	การให้กู้ยืมระยะสั้น นายอภิชัย เดชะอุบล ได้ให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นและครบกำหนดเมื่อทวงถาม	280,000	280,000	การให้กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจ เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้



ชื่อ/ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
	เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี บวกค่าเฉลี่ย Spread หนี้ Rating BBB อายุไม่เกิน 3 ปี)			กำหนดไว้ในตัวสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
4. บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซิล แอนด์ จำกัด (HAC) ^{2/}	บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาขายร้านอาหาร Bonsai พร้อมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการร้านอาหารในราคาขายรวม 12.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับชำระส่วนที่เหลือภายในเดือนไตรมาส 1 ปี 2566	12,000,000	3,061,518 (ณ 31 ธ.ค. 65)	การซื้อขายจะยึดมูลค่าตลาดเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

หมายเหตุ:

- 1/ JCKD เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49 และ บจก. อัครฟู๊ดส์ (ซึ่งมีนายอัครวิรินทร์ เตชะอุบล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 2/ นายโชติวิทย์ เตชะอุบลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล)

อนึ่ง ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันคาดว่าจะยังคงมีรายการกู้ยืมระยะสั้นจากนายอภิชัย เตชะอุบล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ ต่อไป และการเข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" ในปี 2565 ได้มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement เพื่อให้บริษัทฯ ทำรายการโดยตรงกับเจ้าของสิทธิในประเทศอังกฤษคือ BL โดยไม่ผ่าน LP ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับสาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะมีจำกัด และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยไม่น่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ

สำหรับรายการที่บริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่และใช้บริการพื้นที่ภายในอาคารจากผู้ขอผ่อนผันจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไปภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้เช่าและผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้ให้เช่าสิ้นสุดลง ในทางกลับกันจะเกิดรายการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้เช่าแทน และบริษัทฯ จะได้รับโอนสิทธิในสัญญาเช่าและให้บริการเดิมที่ผู้ขอผ่อนผันได้ทำกับ JCK ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันและ JCK ในอนาคต ทั้งนี้ รายการระหว่างกันดังกล่าวคณะกรรมการของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่มียุทธการระหว่างกันเกิดขึ้นใน



อนาคต ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน

(ก) รายการระหว่างกันจากการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลังจากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานแทน JCKD โดยบริษัทฯ จะไม่มีค่าใช้จ่ายสำหรับการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน แต่บริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัทในกลุ่มเดอะอุบลที่เข้าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าว คือ JCK ที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไว้แล้ว สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2568 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญา โดยจะมีการกำหนดค่าเช่าตามอัตราตลาดต่อไป และ JCKD จะทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัทฯ หลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น โดยจะมีการกำหนดค่าเช่าตามอัตราตลาดต่อไป

ทั้งนี้ JCK ได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าทั้งหมดให้แก่ JCKD แล้ว ซึ่งภายหลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะได้รับเงินสดคืนจาก JCKD และรายการต่างๆ ดังต่อไปนี้

รายการ	การคำนวณ และ จำนวนเงิน
1. รับเงินค่าเช่าและค่าบริการของ JCK คืนจาก JCKD คำนวณจากวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน ถึงวันครบกำหนดสัญญาเช่า	ถ้ากำหนดสมมติฐานว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ เสร็จสิ้นในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงวันครบกำหนดสัญญาเช่า คือ วันที่ 31 สิงหาคม 2568 เท่ากับระยะเวลา 26 เดือน คูณกับ ค่าเช่าและค่าบริการ 898,583.20 บาทต่อเดือน จะได้จำนวนเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าประมาณ 23,363,163.20 บาท
2. รับเงินประกันของบริษัทฯ คืนจาก JCKD	1,573,998.00 บาท
3. รับโอนเงินประกันของ JCK จาก JCKD	5,391,499.20 บาท

ดังนั้น หลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีรายการระหว่างกันกับ JCK และ JCKD ในฐานะเป็นผู้เช่าอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ต่อไป ซึ่งคาดว่าจะเป็รายการได้ของบริษัทฯ ประมาณปีละ 21 ล้านบาทขึ้นไป (เงื่อนไขต่างๆ เหล่านี้ได้กำหนดไว้แล้วในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และโปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้)

สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่นั้น คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป บริษัทฯ จะให้เช่าแก่ลูกค้าที่เป็นบริษัทภายนอกเป็นหลัก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคาดว่าจะไม่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบริษัทในกลุ่มเดอะอุบลสำหรับอาคารสำนักงานใหม่

(ข) ความคืบหน้าการขายร้านอาหารบอนไซ

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาขายร้านอาหารชื่อ "Bonsai" พร้อมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกิจการร้านอาหารในราคาขายรวม 12 ล้านบาทให้แก่ บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด (HAC) เป็นบริษัทที่มีนายโชติวิทย์ เตชะอุบลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้รับชำระแล้วจำนวน 8.94 ล้านบาท และคาดว่าจะได้รับชำระส่วนที่เหลือจำนวน 3.06 ล้านบาทภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 นอกจากนี้ ผู้ซื้อ (HAC) ได้จำหน่ายร้านอาหาร Bonsai ต่อให้กับบุคคลภายนอกและมีการเปลี่ยนชื่อร้านอาหารแล้ว



ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คาดว่าจะไม่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับร้านอาหาร Bonsai และบริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัดอีกต่อไป

(ค) รายการค้างชำระค่าซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร Burger & Lobster

บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LP) เป็นผู้ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" ในประเทศไทย จากเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ B&L Operating Limited (B&L) จากประเทศอังกฤษ โดยเปิดสาขาที่ 1 แล้ว คือ สาขาเกษรวิลเลจ ต่อมาในปี 2565 บริษัทฯ ได้ซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร "Burger & Lobster" สาขาที่ 2 คือ สาขาสยามพารากอน ซึ่งเปิดดำเนินการธุรกิจเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 โดยมีมูลค่าค้างจ่ายจำนวน 6.58 ล้านบาท สำหรับค่าตอบแทนในการเปิดสาขาใหม่เป็นราคาต้นทุนตามเงื่อนไขของสัญญาจากเจ้าของสิทธิในต่างประเทศ และไม่ได้มีการคิดค่าตอบแทนส่วนเกินแต่อย่างใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ LP และ B&L มีแนวทางในการตกลงกันเกี่ยวกับการดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร โดยในปี 2565 มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะมีจำกัด และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยไม่น่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ

(ง) รายการระหว่างกันอื่นๆ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันอื่นๆ เช่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 0.28 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี รายการดังกล่าวอาจเกิดขึ้นอีกเพื่อให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียน ตามข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศของบริษัทฯ ไว้แล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ใดๆก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งต้องเป็นไปตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย ทำหน้าที่ในการพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกัน

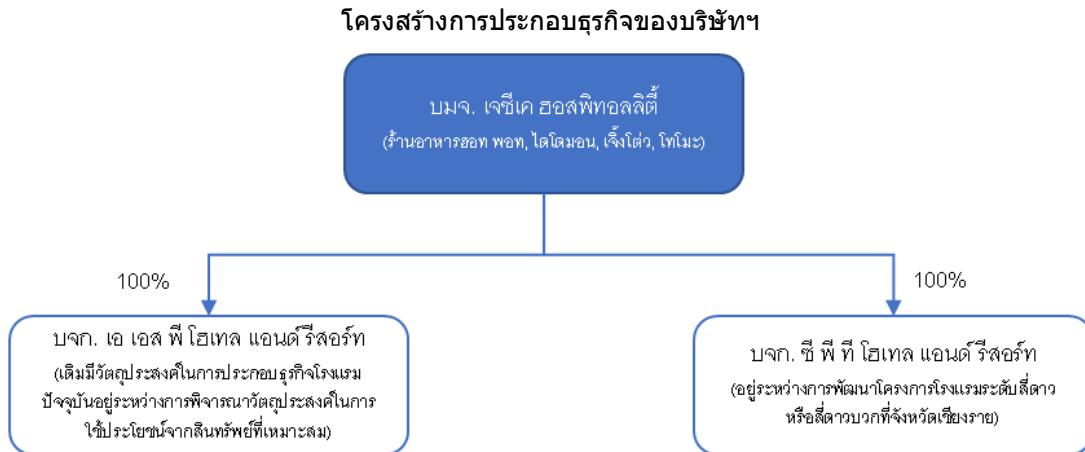
(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภายหลังจากการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ผู้ขอผ่อนผันจะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ) ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้ขอผ่อนผันมีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันบางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรือ อาจมีความขัดแย้งทาง

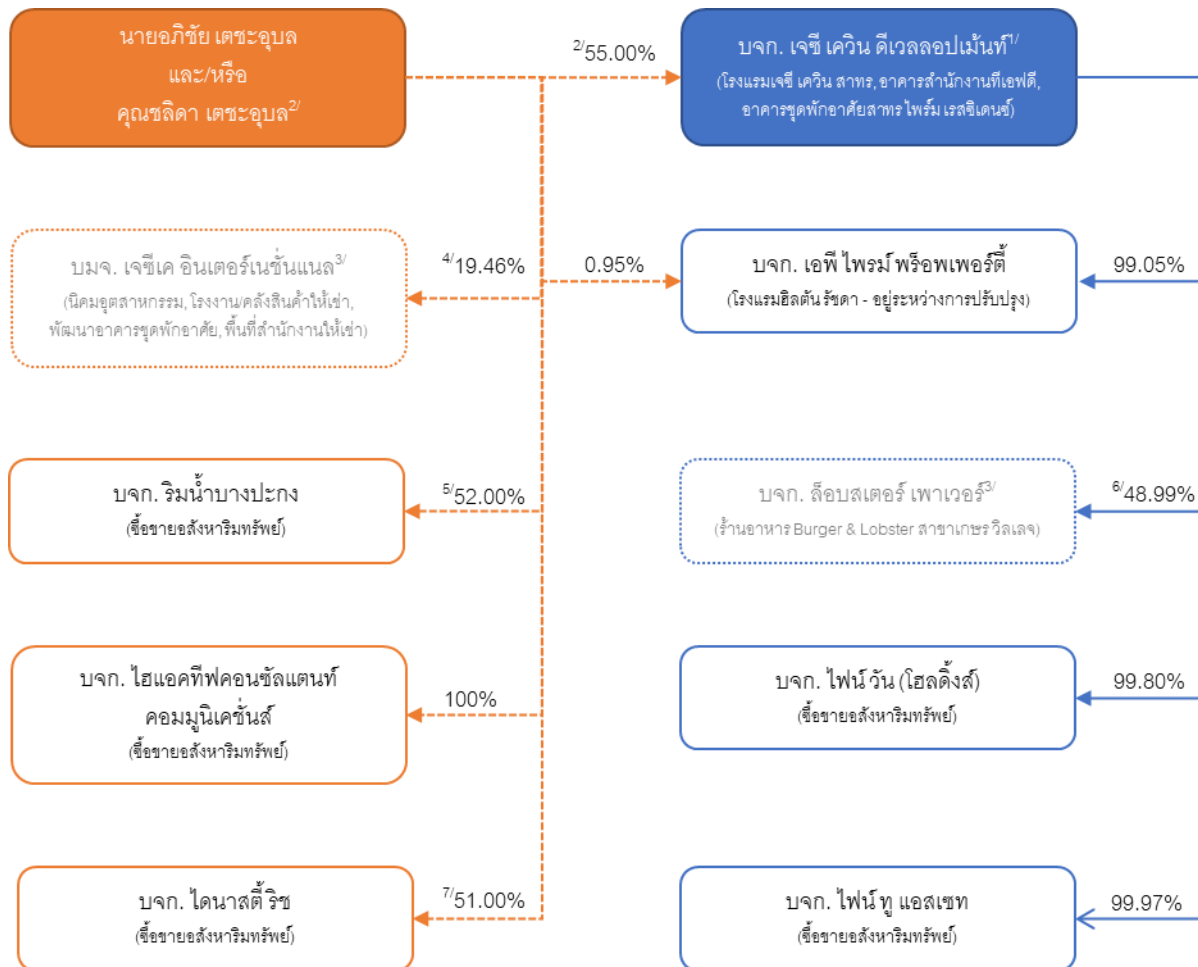
ผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน ดังนี้

(3.1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

ปัจจุบันบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีภาพรวมของการประกอบธุรกิจสรุปได้ดังนี้



โครงสร้างแสดงการถือหุ้น การประกอบธุรกิจของ JCKD และ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD เป็นดังนี้



หมายเหตุ:

- 1/ JCKD
- 2/ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD
- 3/ บริษัทที่ JCKD และ/หรือ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม
- 4/ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 5/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. รีมน์บางปะกง ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เดชะอุบล (2) นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล (3) นายอัศวินทร์ เดชะอุบล (4) นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล (5) นายณพัทธ์ เดชะอุบล และ (6) นางสาวอรณัฐ เดชะอุบล ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 48 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยแต่ละรายถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันเท่ากับร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 6/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ ได้แก่ (1) บจก. อัศวิน (ซึ่งมีนายอัศวินทร์ เดชะอุบล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ (2) นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 7/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. โคนาสดี ริช ได้แก่ นางสาวอรณัฐ เดชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

การประกอบธุรกิจ	บริษัทฯ	ผู้ขอผ่อนผัน	บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ธุรกิจร้านอาหาร	✓	-1/	-	-
ธุรกิจโรงแรม	✓	✓	-	✓
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	✓	✓	-2/	✓
ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	-	✓	✓	-

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ (LP) เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจควบคุม แต่เดิม LP เป็นผู้ได้รับสิทธิในการประกอบกิจการร้านอาหาร Burger & Lobster จาก B&L Operating Limited ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ ซึ่งที่ผ่านมา LP ได้มีการเปิดร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 1 ไปแล้วที่เกษร วิลเลจ
ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ Burger & Lobster สาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน จาก LP ซึ่งเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ไปแล้วในช่วงปลายปี 2565 และบริษัทฯ ยังได้ตกลงกับ LP ที่จะเป็นผู้พัฒนาสาขาที่ 3 ในอนาคตด้วย 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 Master Agreement ทั้งนี้ หาก LP (ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดำเนินการสาขาที่ 1) มีความจำเป็นต้องย้ายสาขาดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อน
- 2/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ JCK เนื่องจากบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจควบคุม 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 ขอยมหาดเล็กหลวง 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) อาคารมิลเลนเนียม 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 ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ได้มีการพิจารณาร่วมกันเพื่อกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้



(ก) ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผันในราคา รวม 450.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้

ดังนั้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ผู้ขอผ่อนผันและการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผันเสร็จสิ้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับผู้ขอผ่อนผันจะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของผู้ขอผ่อนผันจะสิ้นสุดลงเช่นกัน

(ข) ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัทย่อย บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("CPT") โดยมีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ เนื้อที่รวม 1 ไร่ 29.50 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง 1 อาคารขนาด 7 ชั้น (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) มีห้องพัก 77 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 3,927 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุง และแม้ว่าในเดือนกันยายน 2564 บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ASP) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งของบริษัทฯ ได้เช่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสูง 7 ชั้น 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อย่งไรก็ดี ปัจจุบัน ASP ยังไม่มีแผนชัดเจนในการนำทรัพย์สินดังกล่าวมาพัฒนาต่อ ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาแผนการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ดังนั้นทรัพย์สินของ ASP จึงยังมีความไม่แน่นอนว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์เดิมหรือไม่

ส่วนผู้ขอผ่อนผันในปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 310 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ และ (2) โครงการปรับปรุงโรงแรมที่ตั้งอยู่บนรัชดาภิเษก ภายใต้อำนาจโครงการ "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

(ค) ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย

ผู้ขอผ่อนผันเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม "Sathorn Prime Residence" ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น ซึ่งก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วและอยู่ระหว่างการขายห้องชุด โดยในปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 114 ห้อง อย่งไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันจึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

(ง) ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ริมน้ำบางปะกง จำกัด บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิตีเซ็นส์ จำกัด บริษัท โคนาสดี ริช จำกัด และบริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจหลักในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย โดยมีนโยบายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งคราวตามโอกาสการลงทุนเท่านั้น ทั้งนี้ ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของแต่ละบริษัท ในปี 2564 ไม่มีบริษัทใดมีรายได้จากการประกอบธุรกิจธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันจึงยังไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

(3.2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันในอนาคต (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้น จากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของ บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ณ ขณะที่มีการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวด้วย) ผู้ขอผ่อนผันจะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น ผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะการลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของ คณะกรรมการตรวจสอบ 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

(3.3) ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นอกเหนือ ไปจากข้อ (3.1) และ ข้อ (3.2) ที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของ คณะกรรมการตรวจสอบ 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) ด้วย

(3.4) เพื่อประโยชน์ในการตีความ ผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ตามข้อ 1.2 และ 1.3 ให้หมายความรวมถึงผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันด้วย

(3.5) เมื่อผู้ขอผ่อนผัน ได้รับการผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น และผู้ขอผ่อนผันได้จองซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดให้กับผู้ขอผ่อนผันเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ได้รับการรับรองจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเร็วต่อไป

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ก) กรณีระหว่าง บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เมื่อผู้ขอผ่อนผัน โอนสิทธิทรัพย์สิน คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานให้แก่บริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะไม่มีอาคารสำนักงานให้เช่าอีกต่อไป จึงไม่มีการประกอบธุรกิจแข่งขันกันและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินธุรกิจ คือ โรงแรมของบริษัทฯ อยู่ในจังหวัดเชียงราย คือ CPT (ธุรกิจโรงแรมของ ASP ยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและยังมีปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงินอยู่ โปรดดูคำอธิบายเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่โรงแรมของผู้ขอผ่อนผันตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ และ JCKD ปัจจุบันอยู่กันคนละภูมิภาคของประเทศจึงไม่มีการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกัน พื้นที่ตั้งอยู่ห่างกันมาก โดยโรงแรมของบริษัทฯ จะเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว มีเป้าหมายเป็นลูกค้าประเภทนักท่องเที่ยวระดับกลางถึงระดับบนที่สนใจสถานที่ท่องเที่ยวใกล้ธรรมชาติ และมาเที่ยวตัวเมืองจังหวัดเชียงราย หรือพื้นที่ใกล้เคียง และกลุ่มลูกค้าประเภทธุรกิจระดับกลางถึงระดับบนที่ต้องการที่พักในเมืองเจียบสงบใกล้แม่น้ำ ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ จะแตกต่างกับโรงแรมระดับ 4 ดาวของ JCKD (ผู้ขอผ่อนผัน) ซึ่งมีเป้าหมายสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจระดับกลางถึงบนที่เข้ามาในพื้นที่กรุงเทพฯ หรือจังหวัดใกล้เคียง หรือมาใช้ห้องประชุมและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ สำหรับกิจกรรมทางธุรกิจ หรือการจัดประชุม

ดังนั้น จึงไม่ได้มีการประกอบธุรกิจแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย เป็นธุรกิจของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจของกลุ่มของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประกอบธุรกิจตามที่กล่าวมาข้างต้น จึงไม่มีการแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ข) กรณีระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

การดำเนินธุรกิจร้านอาหาร Burger & Lobster

ตามที่ได้กล่าวในหัวข้อ "รายการระหว่างกัน" ของรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ LP และ B&L มีแนวทางในการตกลงกันเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจร้านอาหาร โดยในปี 2565 มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าความ

ขัดแย้งทางผลประโยชน์จะมีจำกัด และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยไม่น่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างบริษัทฯ และ JCK

กรณีการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจหนึ่งของ JCK เป็นบริษัทที่คุณอภิชัย เตชะอุบล และคุณชลิดา เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 19.74 ของทุนชำระแล้ว โดยคุณอภิชัย เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร แต่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท เนื่องจากคุณอภิชัย เตชะอุบลเป็นกรรมการหนึ่งท่านจากจำนวนทั้งหมดทั้งหมด 9 ท่าน

JCK มีอาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริและถนนหลังสวน เป็นอาคารขนาดใหญ่มีขนาดพื้นที่ให้เช่าแต่ละอาคารประมาณ 13,000 – 15,000 ตารางเมตร โดยคิดค่าเช่าประมาณ 650 - 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่สินทรัพย์ที่ได้มาของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นอาคารสำนักงานเดิมที่มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 3,014 ตารางเมตร และอาคารสำนักงานใหม่ที่คาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,925 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 400 – 530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ดังนั้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันเนื่องจากอยู่ในทำเลที่แตกต่างกันและมีระดับราคาแตกต่างกัน นอกจากนี้ ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นจำนวนมาก การแข่งขันที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นการแข่งขันกับอาคารสำนักงานของบุคคลภายนอกมากกว่าการแข่งขันกันเอง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และ JCK ไม่ได้มีการแข่งขันทางธุรกิจกันโดยตรง และไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน

(ค) กรณีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันได้มีการกำหนดแนวทางพิจารณาสำหรับการประกอบธุรกิจในอนาคตไว้อย่างชัดเจน โดยผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น ผู้ขอผ่อนผัน บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน รวมถึงกรณีที่บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยังลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียกับการทำรายการ รวมถึง การให้กรรมการตรวจสอบทำหน้าที่พิจารณาและดูแลผลประโยชน์ในเรื่องการลงทุนดังกล่าวและการทำรายการระหว่างกัน และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

1.2.2 สิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ขอผ่อนผันตามที่ได้รับจัดสรรแบบ Private Placement จำนวน 1,617,531,400 หุ้น และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจนถึงวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258

ของผู้ขอผ่อนผัน ต้องไม่มีการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดกหรือเป็นการได้มาโดยการ行使สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือ หลักทรัพย์แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ตนมีอยู่ (Rights Offering)

หลังจากที่ JCKD จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามที่ได้รับจัดสรรแบบ Private Placement แล้ว JCKD จะถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) โดยการเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรแบบ Private Placement คาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นหลังจากการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement เสร็จสิ้น โดยคาดว่าจะดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ซึ่งบริษัทฯ จะมีการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดย JCKD จะมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวด้วย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และแสดงถึงสิทธิออกเสียง ก่อนและหลังการทำรายการ จะเป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	(ก) โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันปิด สมุดทะเบียนล่าสุด (XM) (ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)		(ข) ปรับปรุงการถือหุ้นของ AOF / AOF1 ภายหลัง XM		(ค) ภายหลังการซื้อหุ้นสามัญ ที่คาดว่าจะเป็นหลังเพิ่มทุน 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	นายณัฐพงษ์ พิระเดชาพันธ์	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	นางกุลทิวา โชติวีจิตรรัตน์	83,044,628	3.12	83,044,628	3.12	83,044,628	1.94
9	นายสวัสดิ์ อัครดิษฐวัฒน์	82,644,628	3.10	82,644,628	3.10	82,644,628	1.93
10	นายทวีจักร จุฬิงกูร	82,084,836	3.08	82,084,836	3.08	82,084,836	1.92
11	นางสาวนิตา 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 และ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ตามลำดับ โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 – 2 และลำดับที่ 5 – 11 ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิที่ได้รับ แต่จะไม่มีการจองเกินสิทธิในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 5.76 (ร้อยละ 50 หักด้วยร้อยละ 44.24) ซึ่งจะทำให้ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล มีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ตามที่ได้ขอผ่อนผันการทำ Whitewash กับทางสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งถ้ามีการจองเกินสิทธิและทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกัน เกินกว่าร้อยละ 50 การขอผ่อนผันจะถูกยกเลิกและไม่สามารถทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม หากมีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บางรายไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือ ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับ หรือ ผู้ถือหุ้นบางรายอาจมีการจองเกินสิทธิแล้ว แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วยังมีการจองซื้อหุ้นเพิ่ม



ทุนไม่ครบตามจำนวนที่บริษัทฯ กำหนด ในกรณีดังกล่าวเมื่อคำนวณเป็นสัดส่วนการถือหุ้นภายหลังการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเสร็จสิ้น อาจทำให้ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล มีสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทฯ รวมกันเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้น แต่ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล จะไม่มีหน้าที่ในการทำข้อเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของกิจการถึงแม้ว่าจะมีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ตามประกาศการทำข้อเสนอซื้อหุ้น ข้อ 9 (2) ซึ่งกำหนดว่า

“การได้มาซึ่งหุ้นโดยการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่เกินตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ตนมีอยู่ ได้รับการยกเว้นการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ”

แต่หลังจากการจัดสรรหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเสร็จสิ้น หาก JCKD และ/หรือ นายอภิชัย เตชะอุบล มีการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มเติม JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล จะเข้าข่ายที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ทันที

เมื่อพิจารณาโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล ต้องไม่มีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันเกินกว่า ร้อยละ 50 ภายหลังการได้รับจัดสรรหุ้นด้วยวิธี Private Placement และ Rights Offering เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการทำรายการขอผ่อนผันการถือหุ้นและการจัดสรรหุ้นโดยวิธี Private Placement ตามที่กล่าวมาข้างต้น

1.2.3 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

(1) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ราคา (Price Dilution) และส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

การเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จำนวน 1,617,531,400 หุ้น จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) การลดลงของราคา (Price Dilution) และการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) ดังนี้

- การลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิม ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น = $Q_p / (Q_a + Q_p)$

Q_a คือ จำนวนหุ้นสามัญเดิมที่ชำระแล้วจำนวน 2,663,766,785 หุ้น ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

Q_p คือ จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรแบบ Private Placement จำนวน 1,617,531,400 หุ้น

เท่ากับ $1,617,531,400 / (2,663,766,785 + 1,617,531,400)$

เท่ากับ ร้อยละ 37.78

- การลดลงของราคา (Price Dilution)

การเสนอขายหุ้นสามัญแบบ Private Placement จำนวน 1,617,531,400 หุ้น มีราคาเสนอขายเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น ขณะที่ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการ (ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2565 – วันที่ 12 มกราคม 2566) ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น ดังนั้นการเสนอขายหุ้นครั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้น สูงกว่า ราคาตลาดดังกล่าว

การลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไร เนื่องจากมีจำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นทำให้กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นของบริษัทฯ มีผลกระทบเท่ากับ Control Dilution คือ ร้อยละ 37.78

สรุปผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) การลดลงของราคา (Price Dilution) และการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) ได้ดังนี้

ผลกระทบ	สิทธิออกเสียง (Control Dilution)	ราคาหุ้น (Price Dilution)	ส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)
จากการที่ผู้ขอผ่อนผันได้รับการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement	37.78	ไม่มีผลกระทบเนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสูงกว่า ราคาตลาด	เท่ากับ Control Dilution คือ ร้อยละ 37.78

(2) ความเสี่ยงที่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิคัดค้านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ

JCKD ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) สัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าสิทธิออกเสียงของผู้ขอผ่อนผันและนายอภิชัย เตชะอุบล ภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันและนายอภิชัย เตชะอุบล จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แม้ว่าผู้ขอผ่อนผันและนายอภิชัย เตชะอุบล จะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือ มติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) แต่ผู้ขอผ่อนผันและนายอภิชัย เตชะอุบล สามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน การลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการไถ่มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

1.2.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ

(ก) บริษัทฯ จะมีรายได้เสริมจากธุรกิจการให้เช่าอาคาร

หลังจากที่ JCKD ได้รับการอนุมัติจากการขอผ่อนผันฯ แล้ว บริษัทฯ จะออกหุ้นเพิ่มทุนและชำระเงินสดส่วนที่เหลือเพื่อแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน และจะไม่มีค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเช่าค่าบริการเกี่ยวกับสำนักงาน แต่จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่จากบริษัทในกลุ่มเตชะอุบล คือ JCK และ JCKD โดย JCK ได้ชำระค่าเช่าค่าบริการล่วงหน้าให้แก่ JCKD แล้ว ซึ่งภายหลังการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะได้รับค่าเช่าค่าบริการในส่วนของ JCK คืนจาก JCKD นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน ถึง วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และจะได้รับเงินประกันของบริษัทฯ คืน และรับโอนเงินประกันของ JCK กรณีการให้เช่าพื้นที่แก่ JCKD ภายหลังจากการทำรายการเสร็จสิ้นนั้น บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าพื้นที่ กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยจะมีการกำหนดค่าเช่าตามอัตราตลาดต่อไป



นอกจากนี้ ภายหลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม มาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และ ดาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ลูกค้าบริษัทภายนอกอื่นๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีรายได้ที่ได้รับอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่องเป็นประจำทุกเดือนจากทั้งอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพื่อเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มเติมสำหรับบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ รายได้จากให้เช่าอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ คาดว่าจะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ในอนาคต

(ข) กรณีการขายหุ้น Private Placement ไม่หมดทั้งจำนวน

ในการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระโดยการจัดสรรหุ้นตามวิธี Private Placement ทั้งจำนวนให้แก่ JCKD หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว และชำระส่วนที่เหลือด้วยเงินสดที่ได้จากการเสนอขายหุ้นตามวิธี Rights Offering ดังนั้น การชำระค่าหุ้นด้วยวิธี Private Placement จึงเป็นการชำระด้วยหุ้นทั้งจำนวนตามมติที่ได้รับการอนุมัติ และจะมีการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ตามวิธี Private Placement ให้เรียบร้อยก่อนที่จะมีการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามวิธี Rights Offering ต่อไป การทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์การชำระด้วยหุ้นเพียงบางส่วน ซึ่งจะทำให้การทำรายการไม่สามารถเกิดขึ้นได้และบริษัทฯ จะไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ได้

(ค) การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด

ตามที่บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารแห่งหนึ่ง และมีการกำหนดเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกินกว่า 2 เท่า, อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่า, อัตราส่วน EBITDA ลบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุน หาดด้วยหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระรวมถึงดอกเบี้ยจ่าย ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาโดยตลอดและไม่สามารถดำรงอัตราส่วนตามที่ธนาคารกำหนดไว้ได้ เช่น ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 11.12 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เกินกว่าตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าในงบการเงินปี 2565 จะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะให้ธนาคารอนุโลมการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ถือเป็นการผิดเงื่อนไขหรือเป็นเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาเงินกู้ โดยเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ธนาคารได้ทำหนังสือผ่อนผันให้บริษัทฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวสำหรับปี 2565

และจากการทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งจะมีการเพิ่มทุนเพื่อขยายฐานทุนให้สูงขึ้นในปี 2566 โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจะลดลงเหลือเท่ากับ 1.38 เท่าหลังการเพิ่มทุนโดยวิธี Private Placement และวิธี Rights Offering และ เมื่อมีการกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ คาดว่าจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 1.63 เท่า เท่านั้น (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะหาแนวทางเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงานขาดทุนต่อไป เพื่อให้ธุรกิจจอยู่รอดและสามารถรักษาอัตราส่วนให้เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

(ง) หากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ในการพิจารณาลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ซึ่งคาดว่าจะช่วยสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ เป็นประจำทุกเดือน และ จะมีผลกำไรจากธุรกิจในแต่ละปี ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของการลงทุน ถึงแม้ว่าเมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วจะมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นลบ ระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท เมื่อเทียบกับเงินลงทุนทั้งหมดก็ตาม

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีการจัดตั้งทีมงานเพื่อรองรับการดำเนินโครงการดังกล่าว และหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ JCKD ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าอาคารสำนักงาน จะมีส่วนช่วยในการบริหารจัดการโครงการและการส่งเสริมการตลาดให้กับบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

(จ) โครงสร้างกรรมการ

และตามข้อมูลที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุในแบบ 247-7 ในเรื่องรายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2565 ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยรายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ ณ ปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

ก่อนการยื่นคำขอผ่อนผัน		หลังได้รับการอนุมัติให้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจัดสรรแบบ Private Placement ได้	
ชื่อ สกุล	ตำแหน่ง	ชื่อ สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอภิชัย เดชะอุบล ^{1/}	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
2. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ		
3. นายโชติวิทย์ เดชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ		
4. นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม, กรรมการ		
5. นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการ		
6. นายเชตวัน อนันตสมบุญ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ		
7. นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ		

หมายเหตุ: 1/ นายอภิชัย เดชะอุบล ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

ในปัจจุบัน กลุ่มเดชะอุบลมีตัวแทนเป็นกรรมการบริษัทฯ แล้วจำนวน 3 ท่านจากจำนวนทั้งหมด 7 ท่าน คือ นายอภิชัย เดชะอุบล นายโชติวิทย์ เดชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เดชะอุบล และยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างกรรมการ ดังนั้น ภายหลังจากทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จึงไม่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารและ/หรือ กรรมการ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของกรรมการซึ่งอาจเกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น การครบกำหนดในการดำรงตำแหน่งตามวาระ หรือ ลาออก เป็นต้น ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันอาจส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนตำแหน่งที่ว่าง โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดต่อไป ทั้งนี้ไม่ปรากฏข้อขัดข้องว่าผู้ขอผ่อนผันจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทฯ



นอกจากนี้ การอนุมัติรายการที่มีนัยสำคัญ ยังคงต้องดำเนินการตามข้อบังคับบริษัทฯ และตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ต้องมีการขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเหมือนแนวทางที่เคยปฏิบัติมา

1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้มีการทำ Whitewash หรือ ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับอนุมัติการทำ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ด. หรือ ไม่ได้รับอนุมัติให้จัดสรรหุ้นแบบ Private Placement บริษัทฯ จะไม่สามารถระดมทุนเพื่อทำรายการได้ตามแผนที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ ใช้วิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และมีการชำระเงินสดส่วนที่เหลือด้วยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะยกเลิกแผนการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนอื่นที่จะนำมาชำระค่าซื้อสินทรัพย์ได้ และบริษัทฯ จะยังคงเข้าพื้นที่สำนักงานจาก JCKD ต่อไปตามปกติ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีการเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ตามสัดส่วน และหากมีหุ้นสามัญเหลือจากการจัดสรร ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถจองเกินสิทธิได้ และจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แต่ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะดังต่อไปนี้

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทล.12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทล.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ การเพิ่มทุน Rights Offering ดังกล่าว เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินสดไว้ใช้สำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต และบริษัทฯ จะยังคงมีการดำเนินธุรกิจตามปกติโดยมีรายได้หลักจากธุรกิจร้านอาหารต่อไป

1.2.6 เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้กำหนดวาระที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเพิ่มทุน การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ดังนี้

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท
- วาระที่ 6.1 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ
- วาระที่ 6.2 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 6.3 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
- วาระที่ 6.4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 2 (JCKH-W2)
- วาระที่ 6.5 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ หากในกรณีที่มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการวาระที่ 3 คือ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และ (2) ที่ดินว่างเปล่า จาก JCKD แล้ว จะเป็นผลให้วาระที่ 5 (พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ); วาระที่ 6.2 (พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน); และวาระที่ 7 (พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)) ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากรายการใดรายการหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะถือว่ารายการอื่นๆ ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิกและจะไม่มีการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องของอีกต่อไป และบริษัทฯ จะหยุดดำเนินการติดต่อขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินว่างเปล่าที่กล่าวถึงข้างต้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากวาระที่ 6.3 (พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) ไม่ได้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันกับวาระที่ 3, 5, 6.2 และ 7 ที่กล่าวข้างต้น วาระที่ 6.3 จึงจะยังคงดำเนินต่อไป ดังนั้นบริษัทฯ จะนำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนไปใช้สำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

1.3 ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

การทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อจัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD ในราคาหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท และชำระเป็นเงินสด 175.02 ล้านบาท โดย JCKD จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นที่เสนอขายให้แก่ JCKD ต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายใต้เครื่องหมายการค้าหลายแบรนด์ มีสาขาอยู่ในหลายจังหวัด ประกอบด้วย ร้านฮอต พอต (Hot Pot) ร้านไดโดมอน (Daidomon) ร้านอาหารจีนเจิ้งโต่ว (Zheng Dou) ร้านโตโม (TOMO) และร้านเบอร์เกอร์ ล็อบสเตอร์ (Burger & Lobster)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ดังนี้

- (1) บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("CPT") ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม มีโรงแรมขนาด 77 ห้องจำนวน 1 แห่ง มีที่ตั้งอยู่บนถนนกวกโขง ตำบลลอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งโรงแรมจะมีการปรับปรุงอาคารและห้องพักเพื่อเปิดให้บริการในไตรมาส 3 ของปี 2566 (ตามแผนงานของบริษัทฯ)
- (2) บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("ASP") ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นของ ASP ในปี 2564 ASP มีสินทรัพย์เป็นที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 84.4 ตารางวา พร้อมอาคารโรงแรม 8 ชั้น งานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100 ประกอบด้วยจำนวนห้อง 105 ห้อง อาคารคลับเฮ้าส์ 2 ชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองจังหวัดเชียงราย อย่างไรก็ตาม กรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ดินและอาคารโรงแรมได้ตกเป็นของเจ้านีธนาคารเงินกู๋ยิม ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันและถูกนำทรัพย์สินดังกล่าวไปขายทอดตลาด ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญ ASP โดยในช่วงแรกบริษัทฯ และผู้ขายหุ้นสามัญ ASP ได้เจรจากับเจ้านีธนาคารเพื่อขอซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว แต่ต่อมาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าว ต้องใช้เงินลงทุนเกินกว่าแผนงานที่วางไว้ จึงยกเลิกแผนการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว ปัจจุบัน ผู้ขายหุ้น ASP ตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประนอมหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู๋ยิมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 70 ล้านบาท ซึ่งยังไม่มีความคืบหน้าแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจากผู้ขายหุ้น ASP ประกอบด้วยที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 10.9 ตารางวา พร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ซึ่งมีงานก่อสร้างโดยรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 68 (งานที่เหลือส่วนใหญ่เป็นงานระบบและงานตกแต่ง) และปัจจุบันหยุดการก่อสร้างมาแล้ว 6 ปี มีตั้งอยู่ที่ ถนนราชโยธา ตำบลลอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 1)

ทั้งนี้ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ CapAd พิจารณาประมาณการกระแสรายได้จากธุรกิจร้านอาหารของบริษัทฯ และธุรกิจโรงแรมของ CPT เท่านั้น โดยไม่มีการจัดทำประมาณการของ ASP เนื่องจากยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน

CapAd ได้ใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาที่สำคัญทางธุรกิจต่างๆ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-

1) งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) ตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) ธนาคารแห่งประเทศไทย (www.bot.or.th) บริษัทฯ (www.jckhgroup.com) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของ CapAd ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้องตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับ CapAd โดย CapAd ได้ทำการเช็คสอบข้อมูลตามมาตรฐานวิชาชีพ และไม่พบสิ่งผิดปกติในสาระสำคัญ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อการดำเนินธุรกิจ ประเมินการทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาหลักทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ รวมทั้งสิ้น 6 วิธี ประกอบด้วย

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- 3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV ratio)
- 4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earning Approach: P/E ratio)
- 5) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach)
- 6) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

CapAd สามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาประเมิน หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูล และเอกสาร รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วของแต่ละรายการ ได้ดังนี้

1.3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยในที่นี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ เลขทะเบียนที่ 7305 จากบริษัท กรินทร ออดิท จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. และมีกรปรับปรุงทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังวันสิ้นงวดไตรมาส 3 ปี 2565 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงไปในวิธีมูลค่าตามบัญชี เพื่อสะท้อนมูลค่าหุ้น และจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วให้เป็นปัจจุบันมากที่สุด และสอดคล้องกับสารสนเทศที่เปิดเผยเกี่ยวกับการทำรายการในครั้งนี้ โดยสรุปเป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทฯ	30 ก.ย. 65	การเปลี่ยนแปลง	11 ม.ค. 66
ทุนจดทะเบียน ^{1/}	701.49	123.56	825.05
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ^{2/}	513.83	152.11	665.94
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	587.48	(78.15) ^{3/}	509.32
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,220.02)	-	(1,220.02)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ร้อยละ 100)	104.12	73.96	178.08
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	2,055.32	608.44	2,663.77
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.05	0.02	0.07

หมายเหตุ: ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 ทุนชำระแล้วมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากวันสิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นแบบ Rights Offering และบุคคลในวงจำกัด โดยช่วงที่ผ่านมา มีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ นายวิวัฒน์ ชวงโชติ นาย วสวัตต์ อัครดิษฐ์วัฒน์ นางกุลทิวา โชติวิจิตรรัตน์ รวมถึงหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นที่แปลงสภาพเพื่อแปลงหนี้ เป็นทุนที่เกิดขึ้นในหลายวาระในช่วงเวลาดังกล่าว

- 1/ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 บริษัทฯ ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้น 123,558,221 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 494,232,844 หุ้น จากเดิม ณ สิ้นงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ที่มีทุนจดทะเบียน 701,490,270.50 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 2,805,961,082 หุ้น เพิ่มเป็น ทุนจดทะเบียน 825,048,481.50 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 3,300,193,926 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท
- 2/ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 152,110,696.25 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นจดทะเบียนที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 608,442,454 หุ้น จากเดิม ณ สิ้นงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ที่มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 513,831,000 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 2,055,324,331 หุ้น เพิ่มเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 665,941,696.25 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 2,663,766,785 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.25 บาท (ตามหนังสือรับรองบริษัทฯ ลงวันที่ 27 มกราคม 2566)
- 3/ ส่วนต่อมูลค่าหุ้น เกิดจากการแปลงสภาพของหุ้นที่แปลงสภาพหลังจากไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.1218 บาทต่อหุ้น และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบ General Mandate ที่ราคา 0.1210 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาพาร์ที่ 0.25 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินโดยวิธีนี้ มูลค่ากิจการของบริษัทฯ เท่ากับ **178.08 ล้านบาท หรือ มูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น** อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นการแสดงมูลค่ากิจการของบริษัทฯ ณ เวลาหนึ่ง โดยมีได้คำนึงถึงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวเป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม** สำหรับการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ

1.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หักด้วย หนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และเป็นงบการเงินฉบับล่าสุด และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือ รายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตและเหตุการณ์ภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ โดยวิธีนี้ CapAd ได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ซึ่งมีการปรับปรุงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วภายหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาส 3 ปี 2565 จากวิธีมูลค่าตามบัญชี) โดยพิจารณาประเด็นสำคัญ ดังนี้

ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่ากิจการประกอบการหามูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("CPT") และบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("ASP") เพื่อเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินซึ่งเป็นราคายุติธรรม กับราคาที่เป็นที่บันทึกตามบัญชี และนำผลต่างมาคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคม

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยมีรายการประเมินราคาทรัพย์สิน สรุปได้ ดังนี้

บริษัท	ทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)		
		ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	รวม
JCKH				
รายการที่ 1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จ.ปทุมธานี (ครีวกลาง)	211.84	73.26	285.10
รายการที่ 2	ที่ดินเปล่า ถ.สายเด่นท่า-ดงมะดะ ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	11.70	-	11.70
รายการที่ 3	ที่ดินเปล่า ถ.ดอยเขาคอย ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	9.23	-	9.23
รายการที่ 4	ที่ดินเปล่า ถ.สายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม จ.สันทรายน้อย อ.แม่จัน จ.เชียงราย	5.88	-	5.88
รายการที่ 5	ที่ดินเปล่า ถ.สายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม จ.สันทรายน้อย อ.แม่จัน จ.เชียงราย	2.35	-	2.35
รายการที่ 6	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 4 คูหา ถ.สายเด่นท่า-ดงมะดะ ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	-	11.80	11.80
รายการที่ 7	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 4 คูหา และบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจำนวน 2 หลัง ถ.วงแหวนรอบนอก ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	6.68	17.04	23.72
ASP				
รายการที่ 8	ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ถ.ราชโยธา ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	42.65	125.32	167.97
CPT				
รายการที่ 9	ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ถ.แควหวาย ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	34.36	178.56	212.92
	รวม	324.69	405.97	730.66

หมายเหตุ: (1) การประเมินราคาขายดีธรรมของทรัพย์สินประเภทต่างๆ มีการใช้วิธีประเมินที่แตกต่างกัน คือ ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งาน
 (2) รายละเอียดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการต่างๆ แสดงอยู่ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้
 (3) ข้อมูลจากเอกสารสิทธิที่ดินในแต่ละรายการ แสดงถึงทรัพย์สินรายการที่ 2 – 7 บริษัทฯ ได้มาในปี 2564 และรายการที่ 8 และ 9 ได้มาในปี 2564 ผ่านบริษัทย่อย โดยทางบริษัทฯ แจ้งว่า ได้สังเกตเห็นศักยภาพของจังหวัดเชียงรายในอนาคต ในด้านการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคต ภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19 โดยที่ดินว่างเปล่าและอาคารพาณิชย์สามารถพัฒนาสำหรับโครงการร้านอาหาร หรือธุรกิจอื่นต่อเนื่อง (เช่น คลังสินค้าวัตถุดิบ เป็นต้น) ในอนาคต
 (4) อาคารพาณิชย์ที่แสดงในรายการทรัพย์สินที่ 6 มีอายุประมาณ 10 ปี และอาคารพาณิชย์และบ้านเดี่ยวที่แสดงในรายการทรัพย์สินที่ 7 มีอายุอาคารประมาณ 8 ปี ส่วนอาคารพักอาศัยในรายการทรัพย์สินที่ 8 มีอายุประมาณ 6 ปี (การก่อสร้างร้อยละ 68) และอาคารพักอาศัยในรายการทรัพย์สินที่ 9 มีอายุประมาณ 5 ปี (มีการก่อสร้างร้อยละ 100 รอการปรับปรุงตกแต่งเพิ่มเติม)

จากการประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระข้างต้น จะได้มูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 730.66 ล้านบาท แบ่งเป็น มูลค่าที่ดินเท่ากับ 324.69 ล้านบาท และมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 405.97 ล้านบาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน

1) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสม และมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแนวใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายหรือขายไปแล้ว รวมถึงได้ทำการปรับปรุงข้อมูลตลาดที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อนราคาตลาดของที่ดินได้มากที่สุด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง



เนื้อที่ดิน ระดับที่ดิน รูปร่างหรือหน้ากว้างที่ดิน สภาพแวดล้อม เป็นต้น จากนั้นนำมาให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเพื่อให้ได้ราคาตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงงานที่ใช้เป็นครัวกลาง และอาคารพักอาศัยด้วยวิธีต้นทุนทดแทน มีความเหมาะสม เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ใช้ในการก่อสร้างต่อตารางเมตร ซึ่งพิจารณารวมราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน อุปกรณ์การก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง จากนั้นหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท เพื่อสะท้อนสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ดังนั้น การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงงานครัวกลางและอาคารพักอาศัย ด้วยวิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีที่เหมาะสมและสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้มากที่สุด

สรุปมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน และราคาประเมินของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงทำการเปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ จากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กับ มูลค่าตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมทั้งประมาณการมูลค่าหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ดังนั้นรายการปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินที่ประเมินราคา		มูลค่าตามบัญชี ณ 30 กันยายน 2565 (1)	ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (2)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (2) - (1)
1	ที่ดิน	319.62	324.69	5.07
2	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	398.00	405.97	7.97
รวมมูลค่าทรัพย์สิน		717.63	730.66	13.04
(หัก): หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ^{1/} (Deferred Tax Liabilities)				(2.61)
รวมรายการปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้น				10.43

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Liabilities) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของกำไรจากราคาประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน

ดังนั้น ราคาประเมินรวมที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระในครั้งนี้ เท่ากับ 730.66 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากส่วนต่างราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินสุทธิจำนวน **10.43 ล้านบาท**

สรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

จากการพิจารณารายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว สรุปได้ดังนี้

การปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ	ล้านบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	178.08
รายการปรับปรุง	
บวก รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สิน	10.43
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังรายการปรับปรุง	188.51
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว ^{1/} (ล้านหุ้น)	2,663.77
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.07

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 0.25 บาท และเป็นจำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566



จากการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีนี้ จะได้มูลค่ากิจการของบริษัทฯ เท่ากับ **188.51 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น** อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี แต่เป็นการแสดงมูลค่ากิจการของบริษัทฯ ณ เวลาหนึ่ง โดยมีได้คำนึงถึงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของบริษัทฯ ได้

1.3.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV ratio)

CapAd ได้ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยการนำมูลค่าทางบัญชี (Book Value per Share) ตามที่ปรากฏในตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และมีการปรับปรุงทุนชำระแล้วภายหลังวันสิ้นงวดไตรมาส 3 ปี 2565 ตามวิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น คุณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/BV ของบริษัทที่นำมาเทียบเคียง รวมทั้งหมด 7 บริษัท ประกอบด้วยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร หมวดยานยนต์และเครื่องดื่ม ได้แก่ บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) บริษัท วว แพคเกจจิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดยานยนต์และชิ้นส่วนการ ได้แก่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("mai") กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ บริษัท อาฟเตอร์ ยู จำกัด (มหาชน) และบริษัท มัด แอนด์ ฮาร์ด จำกัด (มหาชน)

ในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้ง 7 แห่ง CapAd จะพิจารณาเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจร้านอาหารที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน เช่น สุกี้ชาบู หรือ ร้านอาหารที่มีสาขาหลายแห่งหรือมีการบริหารเป็นเครือข่ายธุรกิจคล้ายกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่มีการลงทุนในธุรกิจร้านอาหารประเภทต่างๆ เพื่อให้การวิเคราะห์ครอบคลุมถึงประเภทร้านอาหารต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางตรงหรือคู่แข่งทางอ้อมของบริษัทฯ โดยบริษัทที่คัดเลือกมาดังกล่าว มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจอาหารมากกว่าร้อยละ 50 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด อ้างอิงข้อมูลงบการเงินถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลบริษัทดังกล่าวได้ดังนี้

บริษัท	ชื่อย่อหลักทรัพย์	การประกอบธุรกิจ
1. บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	M	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร "เอ็ม เค สุกี้" ร้านอาหารญี่ปุ่น "ยาโยอิ" ซึ่งได้รับสิทธิแฟรนไชส์จากประเทศญี่ปุ่น รวมถึงร้านอาหารญี่ปุ่นแบรนด์อื่นๆ อีก 2 แบรินด์ ได้แก่ "ซากาคะ" และ "มียาซากิ" ร้านอาหารไทย "ณ สยาม" และ "เลอสยาม" ร้านกาแฟ/เบเกอรี่ "เลอ เพอทิท"
2. บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)	SNP	ธุรกิจร้านอาหารและร้านเบเกอรี่ รวมทั้งจำหน่ายผลิตภัณฑ์แบ่งเป็น 1) ร้านอาหารและร้านเบเกอรี่ในประเทศ 2) ร้านอาหารในต่างประเทศ 3) ผลิตและจำหน่ายสินค้าเบเกอรี่ อาหารสำเร็จรูปแช่แข็ง ผ่านสาขาร้านอาหารและเบเกอรี่ และซูปเปอร์มาร์เก็ต รวมทั้งส่งสินค้าออกไปต่างประเทศ 4) ให้บริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เช่น บริการจัดส่งอาหารถึงบ้าน และบริการรับจัดเลี้ยงนอกสถานที่
3. บริษัท วว แพคเกจจิ้ง จำกัด (มหาชน)	W	มีการลงทุนในธุรกิจร้านอาหาร เช่น ร้านขนมอบ ร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทฟุเตชาบู ร้านอาหารสไตส์ยุโรป เช่น สเด็ก ร้านพิซซายี่ห้อ Domino
4. บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ZEN	ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทแกน คือ บริษัท เซ็นเรสเดอรรองโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่ง



บริษัท	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	การประกอบธุรกิจ
		ประกอบธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่นภายใต้แบรนด์ "ZEN" และธุรกิจ เกี่ยวเนื่องอื่น
5. บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	CENDEL	แบ่งเป็น 2 ธุรกิจ คือ 1. ธุรกิจโรงแรมในประเทศและต่างประเทศ ภายใต้แบรนด์ของตนเอง เช่น ทาราแกรนด์ เช่น ทารา เช่น ทวา โค ซี่ และธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมภายใต้สัญญาบริหารโรงแรม 2. ธุรกิจอาหารจานด่วนในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ของตนเอง คือ เดอะ เทอเลส อร่อยดี สุกี้เฮ้าส์ ซอฟท์แอร์ เกาลูน และแฟรน ไชส์ คือ มิสเตอร์โดนัท เคเอฟซี อานตี้แอนด์ เปปเปอร์สันซ์ โคลด์สโตนครีมเมอร์ ซามูตง โยชิโนยะ โอโดยะ เทนยะ และคัตสึ ยะ มีสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศ โดยมีรายได้จากธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่มเกือบร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดของบริษัท
6. บริษัท ออฟเดอะ ยู จำกัด (มหาชน)	AU	1. ร้านขนมหวาน 2. การขายสินค้าและวัตถุดิบ 3. การขายและ การจัดงานนอกสถานที่ 4. แฟรนไชส์
7. บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน)	MUD	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจร้านอาหารและ เครื่องดื่ม แบ่งเป็น (1) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ สิทธิแฟรนไชส์ ได้แก่ แบรนด์ Dunkin' Donuts, Au Bon Pain และ Baskin Robbins และ (2) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ของตัวเอง ได้แก่ แบรนด์ Greyhound Cafe, Another-hound Cafe ครัวเอ็ม และ Le Grand Vefour รวมถึง ธุรกิจอื่นคือ ธุรกิจไลฟ์สไตล์ ภายใต้แบรนด์ Greyhound ทั้งนี้ มี บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจ ร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้สิทธิแฟรนไชส์ของแบรนด์ Dunkin' Donuts เป็นบริษัทแกน

ที่มา: ข้อมูลจากเว็บไซต์ "www.set.or.th"

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	มูลค่าตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	รายได้รวม 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2565	กำไร (ขาดทุน) 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2565
1. บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	M	54,101.59	19,175.09	15,343.67	1,522.73
2. บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)	SNP	9,376.76	5,016.13	5,644.29	450.31
3. บริษัท วาว แฟคเตอร์ จำกัด (มหาชน)	W	1,611.55	1,439.50	642.46	(372.75)
4. บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ZEN	5,190.00	48,487.28	3,248.10	121.62
5. บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	CENDEL	67,837.50	48,487.28	16,541.58	95.22
6. บริษัท ออฟเดอะ ยู จำกัด (มหาชน)	AU	9,298.11	1,193.54	876.84	95.54
7. บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน)	MUD	2,717.74	5,015.02	3,015.11	(13.48)
* ข้อมูลบริษัทฯ เพื่อการเปรียบเทียบ	JCKH	302.90	1,261.45	574.61	(325.16)

ที่มา: เว็บไซต์ "SETSMART" และงบการเงินของแต่ละบริษัทที่เผยแพร่บนเว็บไซต์



สรุปการประเมินราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ดังนี้

บริษัท	ค่า P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
1. M	4.09	4.06	4.02	4.03	4.04	3.92	3.82	3.77
2. SNP	3.63	3.65	3.62	3.45	3.41	3.27	3.21	3.19
3. W	3.25	3.20	3.31	3.11	3.18	3.23	3.50	3.81
4. ZEN	4.18	4.23	4.21	4.16	4.04	3.84	3.61	3.33
5. CENTEL	3.66	3.60	3.55	3.60	3.53	3.43	3.33	3.06
6. AU	10.30	10.19	10.13	10.22	10.08	9.92	9.94	10.12
7. MUD	1.28	1.27	1.24	1.24	1.26	1.26	1.23	1.13
ค่ามัธยฐานของ 7 บริษัท	3.66	3.65	3.62	3.60	3.53	3.43	3.50	3.33
มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ (บาท/หุ้น)	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.23	0.23	0.22
มูลค่ากิจการ (ล้านบาท)	652.28	649.63	644.29	641.56	629.29	610.44	622.78	593.73

ที่มา: เว็บไซต์ "SETSMART"

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่ากิจการของบริษัทฯ เท่ากับ **593.73 – 652.28 บาท หรือ 0.22 – 0.24 บาทต่อหุ้น** วิธีประเมินมูลค่าวิธีนี้เป็นการประเมินจากผลการดำเนินงาน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้จึงไม่เหมาะสม

1.3.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earning Approach: P/E ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio) โดยการนำผลรวมของกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ (Earnings Per Share) ย้อนหลัง 12 เดือนนับจากงวดไตรมาสที่ 4 ปี 2564 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2565 คูณด้วยมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/E ของบริษัทที่เทียบเคียง อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถคำนวณด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิในช่วงเวลาดังกล่าว

1.3.5 วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Price Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ผ่านมาในตลาดหลักทรัพย์ ณ ช่วงเวลาต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (มูลค่าการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ / ปริมาณการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ) ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 - 15 วัน นับจากวันที่ 12 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ คือวันที่ 13 มกราคม 2566

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ CapAd อ้างอิงจากราคาตลาดตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งได้แก่ ราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาขาย โดยในการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ CapAd พิจารณาข้อมูลระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการประเมินโดยวิธีนี้จะอยู่ระหว่างราคาตลาดเฉลี่ย 7 วันเท่ากับ 0.131 บาทต่อหุ้น และราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันเท่ากับ 0.130 บาทต่อหุ้น **โดยได้ช่วงของราคาระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น หรือ คิดเป็นมูลค่าระหว่าง 347.55 – 349.01 ล้านบาท** ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในราคาเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าช่วง



ของราคาตลาดดังกล่าว และไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในราคาต่ำกว่าประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

และเมื่อพิจารณาด้านสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 360 วันทำการย้อนหลัง มีปริมาณการซื้อขายโดยเฉลี่ยประมาณ 14.12 ล้านหุ้นต่อวันหรือคิดเป็นร้อยละ 0.53 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการซื้อขายหุ้นเฉลี่ยของบริษัทที่มีมูลค่าการตลาดสูงสุด 5 อันดับแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วง 360 วันย้อนหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.23 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด หุ้นของบริษัทฯ มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดี โดยราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของแต่ละบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทในอนาคตได้ ราคาตลาดของหุ้นจึงสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เป็นจริงของหุ้นของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าหุ้นด้วยวิธีตามราคาตลาด (Market Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เป็นจริงของบริษัทฯ ได้ จึงเป็นวิธีที่เหมาะสม

เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น ราคาตลาดในช่วงเวลาวันทำการย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วัน ซึ่งอยู่ในช่วง 19 กรกฎาคม 2564 ถึง 12 มกราคม 2566 เป็นดังแผนภาพและตารางต่อไปนี้

**แผนภาพแสดงปริมาณ มูลค่าการซื้อขายและราคาหุ้น JCKH
ระหว่างวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 ถึง 12 มกราคม 2566**



ที่มา: เว็บไซต์ "SETSMART"



ช่วงเวลา	ราคาหุ้น (บาท/หุ้น)			ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน(หุ้น)	ราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น)	ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวันต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ(ร้อยละ)
	สูงสุด	ต่ำสุด	เฉลี่ย			
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วัน	0.14	0.13	0.13	7,118,273	0.131	0.27%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วัน	0.14	0.12	0.13	6,762,552	0.130	0.25%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วัน	0.14	0.12	0.13	5,281,125	0.131	0.20%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 60 วัน	0.17	0.12	0.14	6,339,485	0.144	0.24%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 90 วัน	0.22	0.12	0.16	11,433,423	0.175	0.43%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 120 วัน	0.22	0.11	0.15	14,066,705	0.172	0.53%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 180 วัน	0.34	0.11	0.18	12,443,249	0.183	0.47%
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วัน	0.65	0.11	0.31	14,124,785	0.325	0.53%
ช่วงราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ (บาท/หุ้น)					0.130 - 0.325	

ที่มา: ราคาหุ้นของบริษัทฯที่นำมาเปรียบเทียบมาจาก SETSMART

1.3.6 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่คำนึงผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ โดยประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งมีการคิดด้วยอัตราส่วนลดที่เหมาะสมจากการคำนวณอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราส่วนลดและคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ และ CPT (บริษัทย่อย) โดยจัดทำประมาณการระหว่างปี 2565 – 2570 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลาดังกล่าวได้ รวมถึงการคำนวณหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ในปีสุดท้ายของประมาณการกระแสเงินสด โดยข้อมูลในการทำประมาณการทางการเงินจะอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ผ่านการตรวจสอบย้อนหลัง 3 ปีและงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการ แผนธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ทั้งนี้ ความเห็นของ CapAd ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง และเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาสินทรัพย์ในอนาคตได้

CapAd จัดทำประมาณการกระแสเงินสดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจโรงแรมของ CPT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ไปในคราวเดียวกัน โดยนำมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของร้านอาหาร รวมกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโรงแรม CPT และนำมารวมกันในลักษณะ Sum of the Parts



(ก) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ

· รายได้จากการขาย

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินการธุรกิจร้านอาหารในหลากหลายแบรนด์ และในปัจจุบันมีร้านสาขารวม 67 สาขา จากร้านอาหาร 5 แแบรนด์ ประกอบด้วย ฮอท พอต (HOT POT: BI) ไดโดมอน (Daidomon: DD) เจิ้งโต่ว (Zheng Dou: ZD) โตโม (TOMO) และเบอร์เกอร์ ล็อบสเตอร์ (Burger & Lobster: BL) ซึ่งจะเป็นฐานรายได้ของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต โดยทั้ง 5 แแบรนด์ มีจำนวนสาขา ณ วันที่ 31 ธันวาคมของปี 2562 -2565 มีดังนี้

แบรนด์	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 ^{1/}
1. HOT POT	78	77	60	49
2. Daidomon	5	4	4	6
3. Zheng Dou	6	4	3	2
4. TOMO	-	-	-	1
5. Burger & Lobster	-	-	-	1
สาขารวม	89	85	67	59

หมายเหตุ: ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทฯ มีร้านอาหารแบรนด์อื่นๆ ซึ่งปัจจุบันไม่ดำเนินการแล้ว จึงไม่นำมาแสดงในที่นี้ เช่น ร้านบอนไซ ร้านโจคะโด ร้านซิกเนเจอร์ ร้านทูมาโท อิตาลีเลียน คิทเชน และร้านซินยอร์ ชาสซี

1/ เป็นการประมาณการสาขา ณ สิ้นปี 2565 จากจำนวนสาขา ณ สิ้นงวดไตรมาส 3 ปี 2565 รวมกับร้านที่เปิดใหม่ในไตรมาสที่ 4 เช่น Burger & Lobster

โดยในช่วงปี 2562 – 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,349.09 ล้านบาท 685.80 ล้านบาท และ 427.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (9.95) ร้อยละ (49.17) และร้อยละ (37.65) ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลกระทบจากวิกฤตการณ์โควิด-19 และต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้มีจำนวนสาขาที่ปิดลงมีจำนวนมากกว่าจำนวนสาขาที่เปิดใหม่ในแต่ละปี สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการรายได้ประกอบด้วย ปริมาณลูกค้าที่เข้าใช้บริการและรายได้เฉลี่ยต่อคน (ลูกค้า) โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) จำนวนลูกค้า

จำนวนลูกค้าเป็นจำนวนลูกค้าของร้านอาหารแบรนด์ที่ยังคงเปิดอยู่ในปัจจุบัน ไม่รวมจำนวนลูกค้าจากร้านอาหารแบรนด์อื่นที่ปิดไปแล้ว จำนวนลูกค้าที่เข้าใช้บริการร้านอาหารรวมในปี 2562 – 2564 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 4.09 ล้านคน 2.19 ล้านคน 1.39 ล้านคน และ 1.05 ล้านคน ตามลำดับ โดยมีอัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง) ปี 2563 – 2564 เท่ากับร้อยละ (46.49) และร้อยละ (36.55) ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19

CapAd กำหนดให้การเติบโตของจำนวนลูกค้า เป็นไปตามนโยบายและทิศทางของบริษัทฯ ที่จะมีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึง ความเหมาะสมของการเติบโตที่สอดคล้องกับจำนวนลูกค้าในอดีต ทั้งในช่วงก่อนและระหว่างการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าจะไม่เพิ่มขึ้นมากไปกว่าปีก่อนวิกฤตการณ์โควิด-19 เนื่องจากมีสาขาปิดลงจำนวนมากจาก 89 สาขาในปี 2562 เหลือ 59 สาขาในปี 2565 โดยแบรนด์ร้านค้าที่บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายว่าจะดำเนินงานต่อไปมี 5 แแบรนด์ คือ HOT POT, Daidomon, Zheng Dou, TOMO และ Burger & Lobster บริษัทฯ มีเป้าหมายการเติบโตของทุกแบรนด์เหมือนกัน คือ กำหนดให้ปี 2566 – 2568 จำนวนลูกค้ามีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ร้อยละ 10 และร้อยละ 5 ตามลำดับ และกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นคงที่ที่ร้อยละ 5 ตลอดปี



ประมาณการ โดยมีจำนวนลูกค้ามีอัตราเพิ่มขึ้นภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 ในปี 2562

จำนวนลูกค้า	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. HOT POT	คน	3,701,927	1,996,381	1,248,330	1,170,151	1,404,181	1,544,599	1,621,829	1,702,920	1,788,066
2. Daidomon	คน	373,279	155,317	111,924	169,695	229,559	255,108	267,863	281,256	295,319
3. Zheng Dou	คน	15,841	37,599	28,873	40,577	68,981	75,880	79,674	83,657	87,840
4. TOMO ^{1/}	คน	-	-	-	14,519	103,731	181,917	191,013	200,564	210,592
5. BL ^{2/}	คน	-	-	-	6,480	46,656	51,322	53,888	56,582	59,411
จำนวนลูกค้ารวม	คน	4,091,047	2,189,297	1,389,127	1,401,421	1,853,108	2,108,825	2,214,266	2,324,980	2,441,228
อัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง)										
1. HOT POT	ร้อยละ	n.a.	(46.07)	(37.47)	(6.26)	20.00	10.00	5.00	5.00	5.00
2. Daidomon ^{3/}	ร้อยละ	n.a.	(58.39)	(27.94)	51.62	35.28	11.13	5.00	5.00	5.00
3. Zheng Dou ^{3/}	ร้อยละ	n.a.	137.35	(23.21)	40.54	70.00	10.00	5.00	5.00	5.00
4. TOMO ^{4/}	ร้อยละ	n.a.	-	-	-	614.46	75.37	5.00	5.00	5.00
5. BL ^{4/}	ร้อยละ	n.a.	-	-	-	620.00	10.00	5.00	5.00	5.00
จำนวนลูกค้ารวม	ร้อยละ	n.a.	(46.49)	(36.55)	0.89	32.23	13.80	5.00	5.00	5.00

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

- 1/ ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ TOMO เริ่มเปิดสาขาแรกในเดือนกรกฎาคม 2565 และในปี 2566 มีแผนเปิดอีก 5 สาขา เปิดครั้งละ 1 สาขาในเดือนกุมภาพันธ์ เมษายน มิถุนายน สิงหาคม และตุลาคม ตามลำดับ
- 2/ Burger & Lobster เริ่มเปิดสาขาแรกในเดือนพฤศจิกายน 2565
- 3/ Daidomon และ Zheng Dou มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในปี 2566 เกินร้อยละ 20 นอกจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าสาขาเดิมร้อยละ 20 แล้ว ยังมีจำนวนลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากสาขาใหม่ที่เพิ่มเปิดในปี 2566 อีกทั้งมีการเปิดระหว่างปี
- 4/ มีอัตราเพิ่มขึ้นสูงมากในปี 2566 เนื่องจากในปี 2565 TOMO และ BL มีระยะเวลาเปิดบริการเพียงไม่กี่เดือน

(ข) รายได้เฉลี่ยต่อคน

รายได้เฉลี่ยต่อคน เป็นรายได้เฉลี่ยต่อคนจากลูกค้าของร้านอาหารแต่ละแบรนด์ที่ยังคงเปิดอยู่ในปัจจุบัน โดยในปี 2562 – 2564 รายได้เฉลี่ยต่อคนเท่ากับ 315 บาท 306 บาท และ 309 บาท ตามลำดับ หรือมีอัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในปี 2563 – 2564 เท่ากับร้อยละ (2.74) และร้อยละ 0.73 ตามลำดับ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2565 – 2570 ตลอดปีประมาณการ รายได้เฉลี่ยต่อคนมีอัตราคงที่โดยอ้างอิงจากปี 2565 เป็นหลัก ซึ่งเป็นปีที่ธุรกิจเริ่มดีขึ้นหลังจากสถานการณ์โควิด-19 และมีการปรับปรุงสาขา เปิดและปิดสาขาที่มีไม่มีศักยภาพ อีกทั้งมีการเป็นร้านอาหารแบรนด์ใหม่ๆ ซึ่งรายได้เฉลี่ยต่อคนก็จะเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงก่อนโควิด-19 และรายได้เฉลี่ยต่อคนสำหรับร้านสาขาเปิดใหม่ให้เท่ากับรายได้เฉลี่ยต่อคนของร้านเดิมในแบรนด์เดียวกัน โดยเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

รายได้เฉลี่ยต่อคน	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. HOT POT	บาท	303	290	287	349	349	349	349	349	349
2. Daidomon	บาท	327	322	341	437	437	437	437	437	437
3. Zheng Dou	บาท	2,742	1,129	1,125	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
4. TOMO ^{1/}	บาท	-	-	-	791	791	791	791	791	791
5. BL ^{2/}	บาท	-	-	-	807	807	807	807	807	807
รายได้เฉลี่ยต่อคนของทุกแบรนด์	บาท	315	306	309	387	423	435	435	435	435
อัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง)										
1. HOT POT	ร้อยละ	n.a.	(4.53)	(0.98)	21.70	-	-	-	-	-
2. Daidomon	ร้อยละ	n.a.	(1.55)	5.83	28.10	-	-	-	-	-

รายได้เฉลี่ยต่อคน	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
3. Zheng Dou	ร้อยละ	n.a.	(58.82)	(0.39)	(5.30)	-	-	-	-	-
4. TOMO	ร้อยละ	n.a.	-	-	-	-	-	-	-	-
5. BL	ร้อยละ	n.a.	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้เฉลี่ยต่อคน ของทุกแบรนด์	ร้อยละ	n.a.	(2.74)	0.73	25.44	9.23	2.80	-	-	-

หมายเหตุ: รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

- 1/ TOMO เริ่มเปิดสาขาแรกในเดือนกรกฎาคม 2565 และในปี 2566 มีแผนเปิดอีก 5 สาขา เปิดครั้งละ 1 สาขาในเดือนกุมภาพันธ์ เมษายน มิถุนายน สิงหาคม และตุลาคม ตามลำดับ
- 2/ Burger & Lobster เริ่มเปิดสาขาแรกในเดือนพฤศจิกายน 2565

(ค) รายได้จากการขายอื่น

รายได้จากการขายอื่น เป็นรายได้จากการขายวัตถุดิบแช่แข็ง ซึ่งเริ่มขายในปี 2563 หรือช่วงวิกฤติการณ์โควิด-19 ซึ่งปัจจุบันยังมีการขายอยู่ต่อเนื่อง แม้ว่าจะมียอดลดลง CapAd ได้แยกการขายนี้ออกเพราะไม่ได้ขายผ่านสาขาต่างๆ และรายได้ในปี 2565 ได้จากการปรับปรุงรายได้จากการขายดังกล่าวในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 เท่ากับ 16,684 บาทต่อปี และกำหนดคงที่ตลอดปีประมาณการ

• รายได้อื่น

รายได้อื่น (ไม่รวมรายได้จากการขายวัตถุดิบแช่แข็ง) ประกอบด้วยรายได้จากการขายบัตรสมาชิก รายได้จาก การส่งเสริมการขาย และรายได้เบ็ดเตล็ด เช่น รายได้ค่าปรับ (อาหารเหลือ เกินเวลา) รายได้จาก การขายเศษ วัสดุและซากอาหาร รายได้ดอกเบี้ยรับ และงานที่ปรึกษาด้านอาหารตามโรงแรมต่างๆ เป็นต้น โดยรายได้อื่นในปี 2562 – 2564 เท่ากับ 48.17 ล้านบาท 15.57 ล้านบาท และ 13.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อ รายได้จากการดำเนินงานที่ร้อยละ 3.56 ร้อยละ 2.27 และร้อยละ 3.13 ตามลำดับ

CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราดังกล่าวในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 และในปี 2566 อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราเฉลี่ยดังกล่าวของ ปี 2563 - 2564 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 และกำหนดให้อัตราคงที่ตลอดปีประมาณการ ซึ่งรายได้อื่น และ อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการดำเนินงาน มีดังนี้

รายได้อื่น	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. รายได้ขายบัตรสมาชิก	ล้านบาท	12.93	7.74	5.91	4.53	8.69	10.17	10.68	11.21	11.77
2. รายได้ส่งเสริมการขาย	ล้านบาท	1.88	1.20	1.09	1.01	1.60	1.87	1.97	2.06	2.17
3. รายได้เบ็ดเตล็ด	ล้านบาท	33.35 ^{1/}	6.64	6.51	25.02 ^{2/}	9.22	10.78	11.32	11.89	12.48
รวมรายได้อื่น	ล้านบาท	48.17	15.57	13.51	30.56	19.51	22.83	23.97	25.17	26.42
สัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงาน										
1. รายได้ขายบัตรสมาชิก	ร้อยละ	0.96	1.13	1.37	0.84	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
2. รายได้ส่งเสริมการขาย	ร้อยละ	0.14	0.17	0.25	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
3. รายได้เบ็ดเตล็ด	ร้อยละ	2.47	0.97	1.51	5.85	6.01	6.01	6.01	6.01	6.01
รวมรายได้อื่น	ร้อยละ	3.56	2.27	3.13	6.87	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32

หมายเหตุ: รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

- 1/ เป็นปีที่รายได้ในลักษณะโครงการซึ่งเกิดขึ้นครั้งเดียว
- 2/ มีรายการลดค่าเบี่ยงปรับเงินเพิ่มจากสรรพากรจำนวน 19.47 ล้านบาท

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ ตามประมาณการระหว่างปี 2565 – 2570 แสดงได้ดังนี้

รายได้รวม	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. HOT POT	ล้านบาท	1,123.36	578.36	358.12	408.54	490.25	539.28	566.24	594.55	624.28
2. Daidomon	ล้านบาท	122.11	50.02	38.15	74.09	100.22	111.38	116.95	122.80	128.94
3. Zheng Dou	ล้านบาท	43.44	42.46	32.48	43.23	73.48	80.83	84.87	89.12	93.57
4. TOMO ^{1/}	ล้านบาท	-	-	-	11.48	82.03	143.85	151.05	158.60	166.53
5. BL ^{2/}	ล้านบาท	-	-	-	5.23	37.64	41.41	43.48	45.65	47.93
รายได้จากการดำเนินงานรวม	ล้านบาท	1,288.91	670.85	428.75	542.57	783.63	916.75	962.59	1,010.72	1,061.25
6. รายได้จากการขายอื่น	ล้านบาท	-	1.35	0.09	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
7. รายได้อื่น	ล้านบาท	48.17	15.57	13.51	30.56	19.51	22.83	23.97	25.17	26.42
8. รายได้จากธุรกิจที่ปิดดำเนินการแล้ว	ล้านบาท	60.18	13.60	(1.23)	-	-	-	-	-	-
รายได้รวม	ล้านบาท	1,397.25	701.37	441.12	573.14	803.16	939.59	986.57	1,035.90	1,087.69

หมายเหตุ: (1) รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

(2) ธุรกิจร้านอาหารที่ปิดไปในปีก่อนหน้า เช่น ร้านบอนไซ ร้านโຈະໂຕ ร้านซิกเนเจอร์ ร้านทามาโห้ ลิดาเลียน คิทเชน และร้านซินยอร์ ชาสซี

- **ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนอาหาร ต้นทุนค่าแรง ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และต้นทุนการผลิตอื่น โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการดำเนินงานส่วนการผลิตที่โรงครัวกลางเป็นหลัก ในช่วงปี 2562 – 2564 มีต้นทุนขายเท่ากับ 654.40 ล้านบาท 289.72 ล้านบาท และ 224.67 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 48.39 ร้อยละ 42.15 และร้อยละ 52.01 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตามลำดับ

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ ในการประมาณการต้นทุนขาย ได้ดังนี้

- ต้นทุนอาหาร ประกอบด้วย ต้นทุนอาหาร ต้นทุนน้ำซอส ค่าขนส่งสินค้าจากการซื้อ และวัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น CapAd กำหนดให้ อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการดำเนินงานในปี 2565 เท่ากับอัตราส่วนเฉลี่ยดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่ร้อยละ 49.08 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนต้นทุนค่าแรงต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 46.72
- ต้นทุนค่าแรง เป็นค่าแรงด้านการผลิต ซึ่งประกอบด้วยค่าแรงและสวัสดิการ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีพนักงานในส่วนผลิตเป็นพนักงานประจำและชั่วคราว การเพิ่มปริมาณการผลิตตามประมาณการ ไม่จำเป็นต้องมีการจ้างพนักงานเพิ่ม ดังนั้น CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนต้นทุนค่าแรงต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ อัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 0.42 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนต้นทุนค่าแรงต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 0.51
- ต้นทุนอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาเครื่องมือ ค่าใช้จ่ายในการผลิตอื่น และค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย เป็นต้น CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนต้นทุนอื่นๆต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 0.65 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนต้นทุนอื่นๆ ต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 0.85

ต้นทุนขาย	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. ต้นทุนอาหาร	ล้านบาท	641.03	279.06	218.07	266.29	366.10	428.30	449.71	472.20	495.81
2. ค่าแรงและสวัสดิการ	ล้านบาท	4.82	4.30	2.11	2.25	4.00	4.68	4.91	5.15	5.41
3. ต้นทุนอื่น	ล้านบาท	8.54	6.35	4.50	3.77	6.84	7.96	8.23	8.64	9.07
รวมต้นทุนขาย	ล้านบาท	654.40	289.72	224.67	272.32	376.94	440.93	462.85	485.99	510.29
สัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงาน										
1. ต้นทุนอาหาร	ร้อยละ	47.40	40.60	50.48	49.08	46.72	46.72	46.72	46.72	46.72
2. ค่าแรงและสวัสดิการ	ร้อยละ	0.36	0.63	0.49	0.42	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
3. ต้นทุนอื่น	ร้อยละ	0.63	0.92	1.04	0.69	0.87	0.87	0.86	0.86	0.86
รวมต้นทุนขาย	ร้อยละ	48.39	42.15	52.01	50.19	48.10	48.10	48.08	48.08	48.08

หมายเหตุ: รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเช่าและค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและภาษี ค่าใช้จ่ายอื่น (ค่าซ่อมแซม ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด) โดยในช่วงปี 2562 – 2564 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 706.59 ล้านบาท 367.22 ล้านบาท และ 244.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงานที่ร้อยละ 52.25 ร้อยละ 53.42 และร้อยละ 56.61 ตามลำดับ

CapAd กำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่ไม่แปรผันตามรายได้มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่าของ ค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 20 ปีของประเทศไทย (ปี 2546 – 2565) ("CPI-TH") ที่ประมาณร้อยละ 2.15 ต่อปี ส่วนค่าใช้จ่ายแปรผันตามรายได้คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการดำเนินงาน

ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายพนักงาน CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 17.89 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 17.64
- ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขายต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 0.54 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขายต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 0.58
- ค่าเช่าและค่าเสื่อมราคา เป็นค่าเช่าและบริการส่วนร้านสาขาต่างๆ ในช่วงปี 2564 และ 2565 มีการนำมาตรฐานทางบัญชี TFRS 16 มาปรับปรุง และตั้งแต่ปี 2565 เมื่อสัญญาจะยาวเกิน 1 ปีสิ้นสุดลง ทางบริษัทฯ มีนโยบายต่อสัญญาเป็นลักษณะปีต่อปี ทั้งนี้ CapAd กำหนดสมมติฐานว่าภายหลังจากปี 2566 ยังไม่มีการเปิดสาขาใหม่ซึ่งค่าเช่าในปี 2567 – 2570 กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปี (เทียบเคียงกับอัตราเพิ่มของค่าเช่าโดยทั่วไปที่ร้อยละ 10 ต่อปีทุกๆ 3 ปี) เนื่องจากร้านค้าจำนวนมาก มีช่วงการหมดสัญญาไม่ตรงกันซึ่งในทุกปีจะมีร้านที่ต่อสัญญาใหม่เสมอ จึงกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในลักษณะรายปี
- ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสื่อสาร เป็นต้น CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 7.42 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 8.11



- ค่าธรรมเนียมและภาษี CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและภาษีต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 1.87 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและภาษีต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 0.97
- ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประชุม ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ เป็นต้น CapAd กำหนดให้ในปี 2565 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับอัตราส่วนดังกล่าวของช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อัตราร้อยละ 3.14 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2563 – 2565 ที่ร้อยละ 1.95

ค่าใช้จ่ายในการขาย	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ล้านบาท	264.09	124.11	73.32	97.07	138.23	161.71	169.79	178.28	187.19
2. ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	ล้านบาท	13.29	4.03	2.69	2.94	4.57	5.35	5.62	5.90	6.19
3. ค่าเช่าและค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	311.86	169.19	119.22	150.34	141.07	143.52	127.68	131.79	136.28
4. ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	77.67	54.21	38.95	40.25	63.53	74.32	78.04	81.94	86.04
5. ค่าธรรมเนียมและภาษี	ล้านบาท	16.61	2.71	2.79	10.17	7.62	8.91	9.35	9.82	10.31
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ล้านบาท	23.06	12.96	7.59	17.01	15.29	17.89	18.78	19.72	20.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	706.59	367.22	244.55	317.78	370.31	411.70	409.27	427.45	446.73
สัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงาน										
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	19.53	18.05	16.97	17.89	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
2. ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	ร้อยละ	0.98	0.59	0.62	0.54	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
3. ค่าเช่าและค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	23.06	24.61	27.60	27.71	18.00	15.66	13.26	13.04	12.84
4. ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	5.74	7.89	9.02	7.42	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11
5. ค่าธรรมเนียมและภาษี	ร้อยละ	1.23	0.39	0.65	1.87	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	1.71	1.89	1.76	3.14	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ	52.25	53.42	56.61	58.57	47.25	44.91	42.52	42.29	42.09

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าธรรมเนียมและภาษี ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย โดยในช่วงปี 2562 – 2564 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 170.41 ล้านบาท 137.99 ล้านบาท และ 156.94 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2563 – 2564 มีอัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (19.03) และร้อยละ 13.74 ตามลำดับ

CapAd กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับอัตรา CPI_{TH} ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี ยกเว้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าของ CPI_{TH} ที่อัตราร้อยละ 4.30 ต่อปี และมีอัตราเพิ่มขึ้นคงที่ตลอดปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ล้านบาท	94.60	64.91	57.25	62.19	64.87	67.66	70.57	73.60	76.77
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ^{1/}	ล้านบาท	25.42	12.36	14.50	15.35	15.68	16.01	16.36	16.71	17.07
3. ค่าธรรมเนียม ภาษี ^{2/}	ล้านบาท	3.09	19.77	32.55	36.61	25.61	14.61	14.92	15.25	15.57
4. ค่าที่ปรึกษา บริการวิชาชีพ ^{3/}	ล้านบาท	8.00	5.51	13.68	27.10	15.43	15.43	6.75	6.90	7.05



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	หน่วย	2562A	2563A	2564A	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
5. ค่าใช้จ่ายอื่น ^{4/}	ล้านบาท	22.71	14.93	18.41	3.54	3.62	3.69	3.77	3.85	3.94
6. ค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	16.59	20.50	20.55	14.73	15.39	14.68	3.78	3.85	3.53
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ล้านบาท	170.41	137.99	156.94	159.51	140.59	132.09	116.16	120.16	123.93
อัตราการเพิ่ม (ลด)										
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	n.a.	(31.39)	(11.80)	8.64	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	ร้อยละ	n.a.	(51.37)	17.25	5.87	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
3. ค่าธรรมเนียม ภาษี	ร้อยละ	n.a.	540.91	64.64	12.46	(30.04)	(42.95)	2.15	2.15	2.15
4. ค่าที่ปรึกษา บริการวิชาชีพ	ร้อยละ	n.a.	(31.09)	148.31	98.06	(43.06)	-	(56.23)	2.15	2.15
5. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	n.a.	(34.25)	23.27	(80.77)	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
6. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	n.a.	23.55	0.25	(28.35)	4.51	(4.59)	(74.22)	1.82	(8.28)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	n.a.	(19.03)	13.74	1.64	(11.86)	(6.05)	(12.06)	3.45	3.13

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2565 - 2570

- 1/ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา เป็นต้น
- 2/ รายการดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่มกับกรมสรรพากรในปี 2565 จำนวน 22 ล้านบาท บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีการเจรจา ลดลงได้ร้อยละ 50 ในปี 2566 (จากที่เคยเจรจาได้ในอดีต) และจะไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวในปี 2567 โดยคาดว่าจะมีค่าธรรมเนียมและภาษีอื่นคงเหลือในปี 2567 ประมาณ 14.61 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป กำหนดให้มีอัตราเพิ่มตาม CPI_{TH}
- 3/ กำหนดให้มีที่ปรึกษาเกี่ยวกับการออกหุ้นกู้แปลงสภาพต่อเนื่องถึงปี 2567 หลังจากนั้นก็ลดลงมาอยู่ในระดับค่าเฉลี่ยใกล้เคียงปี 2562 - 2563
- 4/ ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าน้ำมันรถ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าเบี้ยประชุม ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารับรอง เป็นต้น

สมมติฐานอื่นๆ ของประมาณการทางการเงิน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบุคคลธรรมดาโดยสรุปได้ดังนี้

ประเภทเงินกู้ยืม	เงินต้นค้างชำระ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	210.97	7.22
เงินกู้ยืมระยะยาว	222.87	4.36
รวมเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย	433.84	5.75

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

CapAd กำหนดให้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวคงที่ ตลอดอายุประมาณการ

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตรากำหนดเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีค่าใช้จ่ายลงทุนสำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนปรับปรุงร้านสาขา อุปกรณ์ครัว เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์ระบบไอที (อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายลงทุนที่ผ่านมา) รวมถึงเงินลงทุนสำหรับสาขาใหม่ที่จะเปิดในปี 2566 ทั้งนี้ เป็นการลงทุนเฉพาะธุรกิจร้านอาหารของบริษัทฯ ไม่รวมธุรกิจของบริษัทย่อย

การลงทุน (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	6.08	5.42	5.19	5.05	5.31
อุปกรณ์ไอที	3.92	4.58	4.81	4.95	4.69
สวนปรับปรุงสาขาใหม่	37.00	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนช่วงประมาณการ	47.00	10.00	10.00	10.00	10.00

▪ **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนอ้างอิงจากอัตราของบริษัทฯ ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยปี 2563 – 2564 และงวด 9 เดือนของปี 2565 ซึ่งสะท้อนถึงอัตราการหมุนเวียนในช่วงที่ผ่านมา และกำหนดเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุประมาณการ ดังนี้

ระยะเวลาจัดเก็บหนี้	เฉลี่ยประมาณ 1 วัน
ระยะเวลาจัดเก็บสินค้าคงเหลือ	เฉลี่ยประมาณ 66 วัน
ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 48 วัน

สรุปประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ปี 2565 – 2570 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
รายได้จากการดำเนินงาน	542.58	783.65	916.77	962.60	1,010.73	1,061.27
ต้นทุนขาย	(272.32)	(376.94)	(440.93)	(462.85)	(485.99)	(510.29)
กำไรขั้นต้น	270.27	406.71	475.83	499.75	524.74	550.98
รายได้อื่น	30.56	19.51	22.83	23.97	25.17	26.42
รายได้รวม	573.14	803.16	939.59	986.57	1,035.90	1,087.69
ค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร	(477.29)	(510.90)	(543.79)	(525.42)	(547.62)	(570.66)
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT)	(176.47)	(84.68)	(45.13)	(1.71)	2.29	6.74
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(176.47)	(84.68)	(45.13)	(1.71)	2.29	6.74
สินทรัพย์รวม	677.22	520.75	400.11	344.68	337.49	335.07
หนี้สินรวม	855.10	805.61	748.70	711.14	716.95	723.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(177.89)	(284.85)	(348.59)	(366.46)	(379.46)	(388.00)

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และในช่วงประมาณการ บริษัทฯ มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีเนื่องจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2561 เป็นต้นมา ที่สามารถนำมาใช้ได้สำหรับปีประมาณการที่มีผลกำไร

▪ **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี สำหรับบริษัทดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยเป็นการปรับลดจากอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทย (ปี 2546 – 2565) (CPI_{TH}) ที่ประมาณร้อยละ 2.15 ต่อปี และยังคงมีการพัฒนาเพื่อการแข่งขันได้ในอนาคต ซึ่งอัตราที่กำหนดเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ K_e = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)

- K_d = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของบริษัทฯ
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนในระยะยาว สำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.78 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

Beta (β) = 0.97 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Levered Beta ของบริษัทฯ โดยค่าเบต้าที่กำหนดเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ช่วงวันที่ 1 มกราคม 65 – 31 ธันวาคม 2565 และเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของหุ้นของบริษัทฯ

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ปี 2536 – 2565 และสิ้นสุดเดือนธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.90 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

K_d = ประเมินการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ เฉลี่ยร้อยละ 5.75 ต่อปี (เป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ)

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย คำนวณจากข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในไตรมาส 3 ปี 2565 ของบริษัทฯ อยู่ที่เฉลี่ย 3.21 เท่า

T = ประเมินอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

โดยสรุป อัตราส่วนลดหรือ WACC ที่คำนวณเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 6.05 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้นสามารถสรุปประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ จากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2570 ได้ดังนี้

กระแสเงินสดของบริษัทฯ (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
EBIT	(84.68)	(45.13)	(1.71)	2.29	6.74
ภาษีจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ^{1/}	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	44.54	42.54	11.82	12.02	12.08
เงินลงทุนสุทธิ	(47.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	24.56	2.31	(1.46)	1.27	1.36
กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF)	(62.58)	(10.28)	(1.34)	5.58	10.18
มูลค่าของกระแสเงินสดภายหลังช่วงประมาณการ					176.69
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF)	(59.01)	(9.14)	(1.12)	4.41	7.59
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังช่วงประมาณการ (PV of Terminal Value)^{2/}					131.74



หมายเหตุ:

- 1/ ช่วงประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2570 บริษัทฯ มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีเนื่องจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2561 – 2564 และประมาณการผลขาดทุนต่อเนื่องในปี 2565 – 2568 ทำให้บริษัทฯ ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตลอดปีประมาณการ
- 2/ ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังช่วงประมาณการ (Terminal Value) จะใช้กระแสเงินสด (Free Cash Flow) ที่ไม่มีผลประโยชน์ทางภาษีที่เกิดจากผลขาดทุนในอดีต (Tax Saving from Losses Carried Forward) มาเกี่ยวข้อง

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ เท่ากับ **74.46 ล้านบาท**

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าหุ้น โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากกรณีฐาน ซึ่งเป็นช่วงที่สามารถสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ ในการกำหนดสมมติฐานตามประมาณการ โดยได้มูลค่ากิจการดังนี้

การวิเคราะห์ความไว	หน่วย	อัตราส่วนลด (Discount Rate) (ร้อยละต่อปี)		
		WACC + 0.25%	WACC กรณีพื้นฐาน	WACC - 0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	66.83	74.46	82.91

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ เท่ากับ **66.83 – 82.91 ล้านบาท**

(ข) ธุรกิจโรงแรมของ CPT

อาคารโรงแรมของ CPT ตั้งอยู่ริมแม่น้ำก จังหวัดเชียงราย เป็นโรงแรมขนาด 77 ห้องพัก อาคารสูง 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ภายใน 3,927 ตารางเมตร โรงแรมแห่งนี้เป็นโรงแรมที่บริษัทฯ ซื้อต่อมาจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยมีการก่อสร้างเสร็จแล้วประมาณ 5 ปี แต่ยังไม่เริ่มเปิดดำเนินการธุรกิจ ยังคงอยู่ในสภาพที่ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนปรับปรุงห้องพักและสภาพภายในโรงแรมก่อน และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 เพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเริ่มกลับมา หลังจากการระบาดของโรคโควิด-19 โดยมีเป้าหมายเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งเป้าหมายกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางถึงสูง

ทำเลที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในเมือง อยู่ริมแม่น้ำก และห่างจากถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน 600 เมตร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่หรือทำเลใกล้เคียงกัน หรือ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยจะมีการเปรียบเทียบกับโรงแรมที่มีระดับที่สูงกว่าและต่ำกว่า เพื่อให้เห็นภาพรวมที่ชัดเจน ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงราย รีสอร์ท (The Meridian) โรงแรมเดอะ เลเจนด์ เชียงราย นูติก ริเวอร์ รีสอร์ท แอนด์ สปา (The Legend) โรงแรมดิอิมพีเรียล ริเวอร์ เฮ้าส์ รีสอร์ท (The Imperial) โรงแรมวังคำ (Wangcome) และโรงแรมอัมรินทร์ รีสอร์ท (Amarin Resort) สรุปได้ดังนี้

โรงแรม	สถานที่ตั้งและระยะห่างจากโรงแรม	ระดับการให้บริการ (ดาว) ^{1/}	ราคาห้องพัก ^{2/}	ราคาห้องพักเฉลี่ย	ราคาอาหารเช้าต่อห้อง ^{3/}
1. The Meridian	ริมแม่น้ำก ห่าง 190 เมตร	5	6,400 – 7,800	7,100	998
2. The Legend	ริมแม่น้ำก ห่าง 3.4 ก.ม.	4.5	3,479 – 4,766	4,123	800



โรงแรม	สถานที่ตั้งและระยะห่างจากโรงแรม	ระดับการให้บริการ (ดาว) ^{1/}	ราคาห้องพัก ^{2/}	ราคาห้องพักเฉลี่ย	ราคาอาหารเช้าต่อห้อง ^{3/}
3. The Imperial	ริมแม่น้ำกก ห่าง 2.4 ก.ม. (ฝั่งตรงข้าม)	4	2,229 – 2,265	2,247	400
4. Wangcome	ห่าง 3.4 ก.ม. เข้ามาในเมือง	4	899 – 2,186	1,543	400
5. Amarin Resort	ห่าง 350 เมตร	3	1,200 – 2,400	1,800	300
6. โรงแรมของ CPT	ริมแม่น้ำกก	4	1,600	1,600	700

ที่มา: ข้อมูลจาก www.agoda.com (วันค้นหาข้อมูล ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2565)

หมายเหตุ: ข้อมูลโรงแรมที่อยู่ในตัวเมืองเชียงราย เช่นเดียวกับโครงการ และเป็นข้อมูลในช่วงเดือนธันวาคม 2565

- 1/ ระดับดาวของโรงแรมที่แสดงในเว็บไซต์โกด้า โดยโรงแรมเป็นผู้กำหนดระดับดาวเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่จะเข้าพักทราบถึงความสะดวกสบายและสิ่งอำนวยความสะดวกที่คาดว่าจะได้รับ
- 2/ ช่วงของราคาห้องพักของแต่ละโรงแรมซึ่งเป็นราคาในเว็บไซต์โกด้า ที่หักส่วนลดแล้วในช่วงเวลาที่ค้นหาข้อมูล
- 3/ เป็นราคาอาหารเช้าต่อห้อง (หรือ 2 ท่าน) ซึ่งแตกต่างกันขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม

• **รายได้ค่าห้องพัก**

CPT จะมีรายได้จากการห้องพักรวม 77 ห้อง ซึ่งมีอัตราการครอบครองห้องพักได้สูงสุด 28,182 คืนต่อปี จากแผนงานของผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่าจะมีการปรับปรุงตกแต่งอาคารใหม่ใช้ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนและจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในไตรมาส 3 ของปี 2566

ทั้งนี้ สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการรายได้ประกอบด้วย (ก) จำนวนคืนเข้าพัก และ (ข) ราคาห้องพักต่อคืน โดยมีรายละเอียดดังนี้

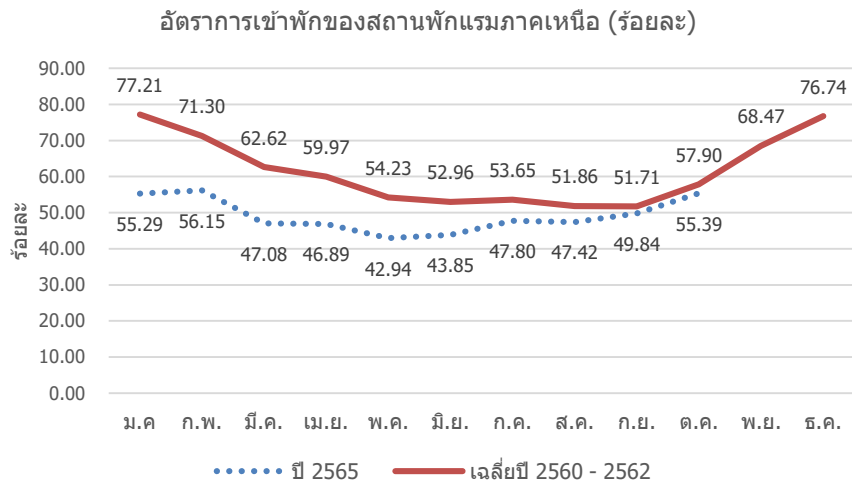
รายได้ค่าห้องพัก	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
(ก) จำนวนคืนเข้าพัก						
1. จำนวนวันให้บริการ	วัน	184	366	365	365	365
2. จำนวนห้องพัก	ห้อง	77	77	77	77	77
3. จำนวนคืนสามารถให้บริการ	คืน/ปี	14,168	28,182	28,105	28,105	28,105
4. อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	45.00	55.00	65.00	75.00	75.00
5. จำนวนคืนครอบครอง	คืน/ปี	6,376	15,500	18,268	21,079	21,079
(ข) ราคาห้องพักต่อคืน						
6. ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/คืน	1,600	1,600	1,680	1,680	1,680
7. อัตราเพิ่มของราคาห้องพักเฉลี่ย	ร้อยละ	-	-	5.00	-	-
รายได้ค่าห้องพักรวม (5) x (6)	บาท	10,200,960	24,800,160	30,690,660	35,412,300	35,412,300

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2566 - 2570 โดยคาดว่าโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาส 3 ปี 2566

ในปี 2565 อัตราการเข้าพักของสถานพักแรมในภาคเหนือช่วง 10 เดือนแรก มีอัตราสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 56.15² และมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 49.27 และในปี 2566 คาดการณ์ว่าสถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมน่าจะฟื้นตัวได้ดีขึ้น ภายหลังจากเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และหากพิจารณาอัตราการเข้าพักของสถานพักแรมในภาคเหนือ ก่อนช่วงโควิด-19 ปี 2560 – 2562 มีอัตราสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 77.21 และอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 61.55 ซึ่งภายหลังจากปี 2566 อัตราการเข้าพักน่าจะปรับตัวดีขึ้นใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19

² ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยปรับปรุงล่าสุด วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565





ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยปรับปรุงล่าสุด วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565

ดังนั้น CapAd กำหนดให้อัตราการใช้ห้องพักเริ่มต้นในปี 2566 ที่ร้อยละ 45 และให้เพิ่มขึ้นปีละร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 75 ในปี 2569 หลังจากนั้น กำหนดให้อัตราการใช้ห้องพักคงที่ตลอดปีประมาณการ

ปัจจุบัน ห้องพักโรงแรมมีการขายผ่านช่องทางต่างๆ ตามสื่อออนไลน์ จะมีการให้ส่วนลดค่าห้องพักในช่วงเวลาต่างๆ และจากข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบข้างต้น เมื่อพิจารณาโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่มีสถานที่ตั้งริมแม่น้ำกกเช่นเดียวกัน หรือมีลักษณะใกล้เคียงกัน จะมีราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,895 บาทต่อคืน และจากข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในช่วงปี 2560 – 2562 ราคาห้องพักต่อคืนเฉลี่ยสูงสุดในภาคเหนือเท่ากับ 1,619.77 บาท³ และราคาห้องพักเฉลี่ย 12 เดือนเท่ากับ 1,269.57 บาท

บริษัทฯ ได้กำหนดราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในปีเริ่มต้นเท่ากับ 2,000 บาทต่อคืนสำหรับโรงแรมระดับ 4 ดาว ดังนั้น CapAd จึงกำหนดให้ราคาห้องพักมีส่วนลดจากราคาตั้งต้นร้อยละ 20 เท่ากับ 1,600 บาทต่อคืน ซึ่งใกล้เคียงกับโรงแรมเปรียบเทียบที่เปิดอยู่ก่อนแล้ว และอยู่ในช่วงราคาที่ต่ำกว่าสำหรับโรงแรมระดับ 4 ดาว และหลังจากปี 2566 กำหนดให้ราคาห้องพักมีอัตราเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 3 ปี (ตามแผนงานของบริษัทฯ) ซึ่งต่ำกว่าอัตราเพิ่มขึ้นของห้องพักในภาคเหนือในปี 2562 ที่ร้อยละ 3.37² ซึ่งเป็นปีก่อนเกิดสถานการณ์โควิด-19 เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

• รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประกอบด้วย (ก) จำนวนลูกค้าที่ใช้บริการอาคารและเครื่องดื่มของทางโรงแรม และ (ข) ราคาขายเฉลี่ยต่อคน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
(ก) จำนวนลูกค้า (ห้อง)						
1. อัตราการใช้บริการต่อจำนวนคืน	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2. จำนวนห้องที่มาใช้บริการ	ห้อง	3,188	7,750	9,134	10,539	10,539
(ข) ราคาขายเฉลี่ย						
1. ราคาขายเฉลี่ยต่อห้อง (2 คน) ⁴	บาท	700	700	735	735	735

³ ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยปรับปรุงล่าสุด วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565



รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
(ก) จำนวนลูกค้า (ห้อง)						
2. อัตราเพิ่มของราคาขายเฉลี่ย	ร้อยละ	-	-	5.00	-	-
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	บาท	2,231,460	5,425,035	6,713,582	7,746,441	7,746,441

หมายเหตุ: รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2566 - 2570

1/ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของ CPT เป็นราคาต่อ 1 ห้องพัก หรือต่อ 2 คน เป็นราคาที่ต่ำกว่าโรงแรมในเกรดที่สูงกว่า แต่เป็นราคาที่สูงกว่าโรงแรมท้องถิ่นในเกรดเดียวกัน เนื่องจาก CPT เป็นโรงแรมในกลุ่มของบริษัทฯ ที่ประกอบธุรกิจร้านอาหารเป็นหลัก ซึ่งมีเชฟที่มีความชำนาญในการให้บริการอาหารที่หลากหลาย และคาดว่าจะสามารถตั้งราคาที่สูงกว่าโรงแรมท้องถิ่นในระดับเดียวกัน

จากจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการของทางโรงแรม คาดว่าจะมีการซื้อฟังก์กับค่าอาหารด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ CapAd กำหนดให้ร้อยละ 50 ของจำนวนห้องที่เข้าพัก ซื้อบริการอาหารและเครื่องดื่มกับทางโรงแรม และทางฝ่ายบริหารโรงแรมกำหนดให้ราคาอาหารอยู่ที่ 700 บาทต่อห้อง (หรือคนละ 350 บาทต่อมื้อ) และมีอัตราค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี

• **รายได้อื่น**

เป็นค่าบริการอื่นๆ เช่น ค่าบริการซักผ้า และค่าบริการโทรศัพท์ เป็นต้น CapAd กำหนดสมมติฐานให้รายได้อื่นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของรายได้ห้องพัก เท่ากับการประมาณการของบริษัทฯ และกำหนดให้อัตราคงที่ตลอดปีประมาณการ

รายได้อื่น	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
รายได้อื่น	บาท	204,019	496,003	613,813	708,246	708,246
สัดส่วนต่อรายได้ห้องพัก	ร้อยละ	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

• **ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายของ CPT แบ่งออกเป็น 3 ส่วนตามแหล่งรายได้ คือ ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนอื่น

- ต้นทุนห้องพัก: CapAd กำหนดสมมติฐานต้นทุนห้องพักคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้ห้องพัก
- ต้นทุนอาคารและเครื่องดื่ม: CapAd กำหนดสมมติฐานต้นทุนห้องพักคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้อาคารและเครื่องดื่ม
- ต้นทุนอื่น: CapAd กำหนดสมมติฐานต้นทุนอื่นคิดเป็นร้อยละ 50 ของรายได้อื่น

ต้นทุนขาย	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
1. ต้นทุนห้องพัก	บาท	2,040,192	4,960,032	6,138,132	7,082,460	7,082,460
2. ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	บาท	892,584	2,170,014	2,685,433	3,098,576	3,098,576
3. ต้นทุนอื่น	บาท	102,010	248,002	306,907	354,123	354,123
ต้นทุนขาย	บาท	3,034,786	7,378,048	9,130,471	10,535,159	10,535,159
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้แต่ละประเภท						
1. ต้นทุนห้องพัก	ร้อยละ	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2. ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3. ต้นทุนอื่น	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
ต้นทุนขาย^{1/}	ร้อยละ	24.02	24.02	24.02	24.02	24.02

หมายเหตุ: รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเป็นการประมาณการในช่วงปี 2566 - 2570

1/ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงาน

• **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการขาย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าประกันภัยและค่าภาษี และค่าเสื่อมราคา

CapAd กำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่ไม่แปรผันตามรายได้จากการดำเนินงานมีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่าของค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 20 ปีของประเทศไทย (ปี 2546 – 2565) (CPI_{TH}) ที่ประมาณร้อยละ 2.15 ต่อปี ส่วนค่าใช้จ่ายแปรผันคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการดำเนินงาน หรือมูลค่าของสินทรัพย์ถาวร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
(ก) ค่าใช้จ่ายในการขายที่แปรผันกับรายได้						
1. ค่าใช้จ่ายในการขาย ^{1/}	บาท	758,186	1,843,272	2,281,083	2,632,019	2,632,019
2. ค่าสาธารณูปโภคและซ่อมแซม ^{2/}	บาท	1,895,466	4,608,180	5,702,708	6,580,048	6,580,048
สัดส่วนต่อรายได้รวม						
1. ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2. ค่าสาธารณูปโภคและซ่อมแซม	ร้อยละ	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
(ข) ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ไม่แปรผันกับรายได้						
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน ^{3/}	บาท	700,000	1,251,600	1,305,419	1,361,552	1,420,099
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ^{4/}	บาท	116,667	204,300	208,692	213,179	217,763
3. ค่าประกันภัย ^{5/}	บาท	435,707	762,984	779,389	796,145	813,263
4. ค่าภาษีและค่าธรรมเนียม ^{6/}	บาท	463,646	811,910	829,366	847,197	865,412
5. ค่าเสื่อมราคา	บาท	13,021,750	13,193,163	13,364,577	13,535,990	13,707,403
อัตราการเพิ่มขึ้น						
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	n.a.	78.80	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	n.a.	75.11	2.15	2.15	2.15
3. ค่าประกันภัย	ร้อยละ	n.a.	75.11	2.15	2.15	2.15
4. ค่าภาษีและค่าธรรมเนียม	ร้อยละ	n.a.	75.11	2.15	2.15	2.15
5. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	n.a.	1.32	1.30	1.28	1.27
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	บาท	17,391,421	22,675,409	24,471,234	25,966,131	26,236,006

หมายเหตุ:

- 1/ ค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นสัดส่วนแปรผันคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน เป็นสัดส่วนตามนโยบายของบริษัทฯ
- 2/ ค่าสาธารณูปโภคและซ่อมแซม เป็นสัดส่วนแปรผันคิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- 3/ ค่าใช้จ่ายพนักงาน มีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อปีเป็น 2 เท่าของ CPI ที่ร้อยละ 4.30
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อปีเท่ากับ CPI ที่ร้อยละ 2.15
- 5/ ค่าประกันภัย คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรประเภทอาคารต่อปี ซึ่งเป็นมูลค่าเริ่มต้นจากประมาณการของทางบริษัทฯ และกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นต่อปีเท่ากับ CPI ที่ร้อยละ 2.15
- 6/ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียม คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรต่อปี ซึ่งเป็นมูลค่าเริ่มต้นจากประมาณการของทางบริษัทฯ และกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นต่อปีเท่ากับ CPI ที่ร้อยละ 2.15

สมมติฐานอื่นๆ ของประมาณการทางการเงิน

• **ต้นทุนทางการเงิน**

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินโดยสรุปได้ดังนี้

ประเภทเงินกู้ยืม	เงินต้นค้างชำระ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)
เงินกู้ยืมระยะยาว	66.86	3.75
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.22	7.50
รวมเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย	70.98	3.97



CapAd กำหนดให้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวคงที่ ตลอดอายุประมาณการ

• **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

ในปี 2566 CPT มีแผนปรับปรุงและตกแต่งอาคารทั้งภายในและภายนอกใหม่ ใช้งบประมาณทั้งสิ้น 80 ล้านบาท ใช้เวลาในการปรับปรุงไม่เกิน 6 เดือนแล้วเสร็จภายในครั้งแรกของปี 2566 และมีการลงทุนในส่วนปรับปรุงซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ร้อยละ 2 ของมูลค่าสินทรัพย์ประเภทอาคาร

การลงทุน (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
ปรับปรุงและซ่อมแซมบำรุงรักษา	-	3.43	3.43	3.43	3.43
ปรับปรุงตกแต่งใหม่	80.00	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนช่วงประมาณการ	80.00	3.43	3.43	3.43	3.43

• **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน กำหนดให้เป็นอัตราหมุนเวียนโดยทั่วไปไม่เกิน 1 เดือน และกำหนดเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุประมาณการ ดังนี้

ระยะเวลาจัดเก็บหนี้	เฉลี่ยประมาณ 30 วัน
ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 30 วัน

สรุปประมาณการทางการเงินของ CPT ปี 2566 – 2570 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
รายได้จากการดำเนินงาน	12.64	30.72	38.02	43.87	43.87
ต้นทุนขาย	(3.03)	(7.38)	(9.13)	(10.54)	(10.54)
กำไรขั้นต้น	9.60	23.34	28.89	33.33	33.33
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(17.39)	(22.68)	(24.47)	(25.97)	(26.24)
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT)	(7.79)	0.67	4.42	7.37	7.10
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(12.83)	(6.72)	(2.89)	0.39	0.24
สินทรัพย์รวม	279.96	269.58	259.64	250.69	250.93
หนี้สินรวม	195.88	192.22	185.16	175.83	175.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	84.08	77.36	74.47	74.86	75.10

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

• **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มี การขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี สำหรับบริษัทดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยเป็นการปรับลดจากอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทย (ปี 2546 – 2565) (CPI_{TH}) ที่ประมาณร้อยละ 2.15 ต่อปี และยังคงมีการพัฒนาเพื่อการแข่งขันได้ในอนาคต ซึ่งอัตราที่กำหนดเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

• **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)

Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของบริษัทฯ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนในระยะยาว สำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.78 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

Beta (β) = 0.76 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Levered Beta ของบริษัทเทียบเคียง โดยค่าเบต้าที่กำหนดเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ช่วงวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 และเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทที่นำมาเทียบเคียง รวมทั้งหมด 11 บริษัท ประกอบด้วยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลุ่มบริการ หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ ได้แก่ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท ดลิตธานี จำกัด (มหาชน) บริษัท ดี เออร์วิน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัท แมนดารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน) บริษัท แขงกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยแต่ละโรงแรมจะมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเกินกว่าร้อยละ 50 ของรายได้ทั้งหมด

Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ปี 2536 – 2565 เท่ากับร้อยละ 10.90 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

Kd = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ เฉลี่ยร้อยละ 3.97 ต่อปี (เป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ)

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย ในไตรมาส 3 ปี 2565 ของ CPT อยู่ที่เฉลี่ย 1.80 เท่า โดยเป็นอัตราส่วนที่คำนวณจากข้อมูลงบการเงินสำหรับผู้บริหารของ CPT



T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

โดยสรุป อัตราส่วนลดหรือ WACC ที่คำนวณเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 6.19 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้นสามารถสรุปประมาณการทางการเงินของ CPT จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2570 ได้ดังนี้

กระแสเงินสดของ CPT (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F
EBIT	(7.79)	0.67	4.42	7.37	7.10
ภาษีจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ^{1/}	-	-	-	-	(0.15)
ค่าเสื่อมราคา	13.02	13.19	13.36	13.54	13.71
เงินลงทุนสุทธิ	(80.00)	(3.43)	(3.43)	(3.43)	(3.43)
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	(1.61)	(2.30)	(0.93)	(0.75)	-
กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF)	(76.38)	8.13	13.42	16.73	17.23
มูลค่าของกระแสเงินสดภายหลังช่วงประมาณการ					360.62
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF)	(72.18)	7.26	11.33	13.35	12.99
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังช่วงประมาณการ (PV of Terminal Value)					271.87

หมายเหตุ:

1/ ช่วงประมาณการ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2570 CPT มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีเนื่องจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปีก่อนหน้า

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ CPT เท่ากับ **244.61 ล้านบาท**

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าหุ้น โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากกรณีฐาน ซึ่งเป็นช่วงที่สามารถสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ ในการกำหนดสมมติฐานตามประมาณการ โดยได้มูลค่ากิจการดังนี้

การวิเคราะห์ความไว CPT	หน่วย	อัตราส่วนลด (Discount Rate) (ร้อยละต่อปี)		
		WACC + 0.25%	WACC กรณีพื้นฐาน	WACC - 0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	227.96	244.61	263.11

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ CPT เท่ากับ **227.96 – 263.11 ล้านบาท**

สรุปมูลค่าจากการประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ และ CPT ได้ดังนี้

จากประมาณการกระแสเงินสดของบริษัทฯ และ CPT โดยไม่พิจารณาการประเมินรายได้และกระแสเงินสดอาคารของ ASP เนื่องจากสาเหตุที่กล่าวไปในช่วงต้นของหัวข้อ 1.3 สามารถคำนวณมูลค่ากิจการ ได้ดังนี้

		มูลค่าต่ำสุด	มูลค่าพื้นฐาน	มูลค่าสูงสุด
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ (ร้านอาหาร)	(ล้านบาท)	66.83	74.46	82.91
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ CPT (โรงแรม)	(ล้านบาท)	227.96	244.61	263.11
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(ล้านบาท)	294.80	319.07	346.02
รายการปรับปรุงตามงบการเงินรวม				
บวก: เงินสด (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	(ล้านบาท)	8.36	8.36	8.36
(หัก): ภาระหนี้สินที่มีดอกเบียดวลาดล่าสุด (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	(ล้านบาท)	(545.19)	(545.19)	(545.19)
มูลค่ารวมของกิจการ	(ล้านบาท)	(242.04)	(217.76)	(190.82)
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ^{1/}	(หุ้น)	2,663,766,785	2,663,766,785	2,663,766,785
มูลค่าหุ้น	(บาทต่อหุ้น)	(0.091)	(0.082)	(0.072)

หมายเหตุ:

1/ ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 เท่ากับ 665,941,696.25 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท อ้างอิงข้อมูลเปิดเผยในเว็บไซต์ www.set.or.th

จากการประเมินมูลค่ากิจการบริษัทฯ เท่ากับ **(242.04) - (190.82) ล้านบาท หรือเท่ากับ (0.091) - (0.072) บาทต่อหุ้น**

ทั้งนี้ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต จากประมาณการทางการเงิน โดยอ้างอิงจากสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามหลักความระมัดระวังภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของประเทศไทยหรือของโลก หรือการเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ เช่น สงคราม อาจทำให้เกิดความแตกต่างจากสมมติฐานและประมาณการที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น มูลค่ากิจการที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็จะเป็นไปอย่างเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน



1.3.7 สรุปความเหมาะสมของราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ากิจการของบริษัทฯ ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

วิธีประเมินราคาบริษัทฯ	มูลค่ากิจการของบริษัทฯ		ราคาขายหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ส่วนต่างราคาขายหุ้นสูงกว่า(ต่ำกว่า) ราคาประเมินฯ (บาทต่อหุ้น/ร้อยละ)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า
	(ล้านบาท)	(บาทต่อหุ้น)			
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	178.08	0.07	0.17	0.10 / 157.29%	ไม่เหมาะสม
2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	188.51	0.07	0.17	0.10 / 140.22%	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	593.73 – 652.28	0.22 – 0.24	0.17	(0.07) - (0.05) / (30.58%) -(23.73%)	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้				
5. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	347.55 – 349.01	0.130 – 0.131	0.17	0.039 - 0.040 / 29.75% - 30.29%	เหมาะสม
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	(242.04) - (190.82)	(0.091) – (0.072)	0.17	0.242 - 0.261 / n.a.	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท

จากการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ วิธีประเมินราคาตามราคาตลาดซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาขายหุ้นแล้ว ราคาขายหุ้นมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าหุ้นของที่ปรึกษาทางการเงินอยู่ในช่วง 0.039 – 0.040 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 29.75 – 30.29 ของราคาประเมินมูลค่าหุ้น

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริงและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงสถานะในปัจจุบันของบริษัทฯ และมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ ได้

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี เช่น เหตุการณ์หลังวันที่ในงบการเงิน ได้แก่ มูลค่าสินทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากการประเมินราคาใหม่ แต่การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มสถานะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ ได้

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนรวมทั้งหมด 7 บริษัท ประกอบด้วยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร หมวตอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) บริษัท วาว แพคเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวตการท่องเที่ยวและสินค้าการ ได้แก่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ บริษัท ออฟเดอรั ยู จำกัด (มหาชน) และบริษัท มัด แอนด์ ฮาร์ด จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้เลือกใช้วิธีนี้ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบอาจมีลักษณะการดำเนินธุรกิจแตกต่างกันในรายละเอียด เช่น ลักษณะของร้านอาหาร ประเภทของอาหาร กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงขนาดของธุรกิจ และวิธีนี้เป็นวิธีที่ประเมินจากผลการดำเนินงาน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้จึงไม่เหมาะสม



วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น ใช้กำไรต่อหุ้น 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม ไม่สามารถประเมินมูลค่ากิจการได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา

วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด ในช่วงระยะเวลา 360 วันทำการย้อนหลัง หุ้นของบริษัทฯ มีปริมาณการซื้อขายโดยเฉลี่ยประมาณ 14.12 ล้านหุ้นต่อวันหรือคิดเป็นร้อยละ 0.53 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการซื้อขายหุ้นเฉลี่ยต่อวันของบริษัทที่มีมูลค่าการตลาดสูงสุด 5 อันดับแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วง 360 วันย้อนหลังจากไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.23 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด หุ้นของบริษัทฯ จัดว่ามีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดี โดยราคาตลาดเป็นกลไกที่กำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของแต่ละบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทในอนาคตได้ ราคาตลาดของหุ้นจึงสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เป็นจริงของหุ้นของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าหุ้นด้วยวิธีตามราคาตลาด (Market Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่เป็นจริงของบริษัทฯ ได้

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะวิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสด และผลการดำเนินการในอนาคตของบริษัทฯ ทั้งนี้ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคตจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และกำหนดขึ้นมาจากภาวะเศรษฐกิจ และสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การประเมินโดยวิธีนี้ได้มูลค่าของหุ้นเป็นผลลบ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้จึงไม่เหมาะสม

เมื่อพิจารณาโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่ากิจการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ คือ วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ เป็นหุ้นที่มีสภาพคล่องและมีปริมาณการซื้อขายค่อนข้างสูง ดังนั้น มูลค่ากิจการที่เหมาะสมของบริษัทฯ อยู่ในช่วง 347.55 – 349.01 ล้านบาท หรือ 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น

เมื่อเปรียบเทียบกับราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นการคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก SETSMART) โดยราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าหุ้นอยู่ในช่วง 0.039 – 0.040 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 29.75 – 30.29 ของราคาประเมินมูลค่าหุ้น ดังนั้น ราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้นจึงมีความเหมาะสม

1.4 ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อ และจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

ณ วันที่ผู้ขอผ่อนผัน ยื่นคำขอผ่อนผันและสำเนาแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ความเห็นชอบให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. รายชื่อผู้ขอผ่อนผัน รวมถึง (ก) บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน (ข) บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และ (ค) บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกันกับผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ขอผ่อนผัน คือ JCKD จะได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,617,531,400 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วภายหลังการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement

นอกจากนี้ ยังมีกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 4 ราย ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (3) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ที่แม้ว่าจะไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ/หรือ ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน แต่บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และในผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลจากหนังสือรับรองของบริษัทฯ และ JCKD รวมถึง สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของบริษัทฯ ตาม Record Date วันที่ 27 มกราคม 2566

1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น (Whitewash) และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงการทำการซื้อขายที่ดินและอาคารสำนักงาน จาก JCKD คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 450.00 ล้านบาท และจะมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม วงเงินประมาณ 207.14 ล้านบาท รวมเป็นขนาดรายการ 657.14 ล้านบาท โดยการทำการรายการมูลค่า 450 ล้านบาท จะแบ่งการชำระเงินออกเป็น 2 ส่วน คือ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท และจะชำระเงินสดส่วนที่เหลืออีก 175.02 ล้านบาทให้แก่ JCKD ซึ่งมาจากบริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น มูลค่ารวม 385.32 ล้านบาท สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ มูลค่า 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

การทำการซื้อขายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน มูลค่า 450 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ ใช้วิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรแบบ Private Placement เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ และมีการชำระเงินสดส่วนที่เหลือจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น คิดเป็นสัดส่วนของแหล่งที่มาของเงินทุนประมาณ 61 : 39 ตามลำดับ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น มีความเสี่ยงลดลงด้านสถานะทางการเงิน โดย JCKD จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง และสามารถช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ

และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและสำนักงาน ก.ล.ด. ให้ทำการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามวิธี Private Placement เท่ากับ 274.98 ล้านบาทให้แก่ JCKD ก่อน และจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566

หลังจากนั้น ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนตามวิธี Rights Offering เพื่อนำเงินสดจำนวน 175.02 ล้านบาทมาชำระค่าสิทธิพิเศษส่วนที่เหลือให้แก่ JCKD และจะนำเงินสดส่วนที่เหลือจำนวน 210.30 ล้านบาทไว้ใช้สำหรับกิจการต่อไป ได้แก่ การชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนสำหรับการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งการทำรายการดังกล่าว

ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี่) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนการถือหุ้นขำมจุดที่จะต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (คือ ร้อยละ 25) JCKD จึงมีความประสงค์จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

การทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าสำนักงาน และจะมีรายได้เพิ่มเติมอีกช่องทางหนึ่งจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิม ที่มีบริษัทในกลุ่มเตชะอุบลเป็นผู้เช่าหลัก และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าภายนอกตามโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกันโดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจร้านอาหารต่อไป ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อนโยบาย และแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

(1) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือ แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญตามนโยบายหรือแผนการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ข้างต้น โดยบริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจต่อเนื่องไปตามปกติ อีกทั้งผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจ นโยบายในการบริหารกิจการอื่นๆ กล่าวคือ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบู ร้านอาหารบึงย่าง ร้านอาหารจีน และร้านอาหารตามสั่ง เป็นรายได้หลักต่อไป และจะมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเป็นรายได้เสริมในอนาคต โดยบริษัทฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเดิมจาก JCK และ JCKD ประมาณ 21 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป และรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานใหม่จากลูกค้าภายนอก ซึ่งจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป โดยจะมีรายได้จากการให้เช่าระหว่าง 30 – 54 ล้านบาทต่อปีตลอดอายุประมาณการ ถ้าเทียบเคียงกับโครงสร้างรายได้ในปัจจุบัน คาดว่ารายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานจะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ

ด้านการปรับโครงสร้างองค์กร ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด โดยนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ด้วย ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อในครั้งนี่ และจะยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป

ด้านการปรับโครงสร้างทางการเงิน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การทำรายการในครั้งนี่ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนจัดสรรหุ้นแบบ

Private Placement ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจะมีการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ Rights Offering ด้วย คิดเป็นมูลค่าเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนเท่ากับ 274.98 ล้านบาท และ 385.32 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นเงินทั้งหมด 660.30 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ มีฐานของทุนที่สูงขึ้นมากกว่าเดิม โดยสัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นประมาณ 1.38 เท่าภายหลังการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีการกู้เงินเพื่อการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่อีกประมาณ 209 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินต่อทุนคาดว่าจะปรับเพิ่มเพียงเล็กน้อย เป็นประมาณ 1.63 เท่า เท่านั้น (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต)

ด้านการจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผล จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

(2) รายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวคณะกรรมการของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามกฎระเบียบ ขอบบังคับของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี การที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานจากผู้ขอผ่อนผัน จะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันและบริษัทที่เกี่ยวข้องต่อไปในอนาคต คือ JCKD และ JCK โดยผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้เช่าและผู้รับบริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานแทน รวมทั้งบริษัทฯ จะได้รับโอนสิทธิในสัญญาเช่าและให้บริการเดิมที่ผู้ขอผ่อนผันได้ทำกับผู้เช่ารายอื่น คือ JCK สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยจะมีการกำหนดค่าเช่าตามอัตราตลาดซึ่งจะเป็นรายการระหว่างกันต่อไปในอนาคต สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่นั้น ซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป บริษัทฯ จะให้เช่าแก่ลูกค้าที่เป็นบริษัทภายนอกเป็นหลัก จึงคาดว่าจะไม่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบริษัทในกลุ่มเดอะชวลล

ด้านรายการระหว่างกันอื่นๆ เช่น

- การขายร้านอาหาร Bonsai ให้กับบริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด (HAC) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีนายโชติวิทย์ เดอะชวลลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (บุตรของนายอภิชัย เดอะชวลล) มูลค่า 12 ล้านบาท บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัดยังมียอดค้างชำระให้แก่บริษัทฯ อีก 3.06 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระให้บริษัทฯ ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 นอกจากนี้ ผู้ซื้อ (HAC) ได้จำหน่ายร้านอาหาร Bonsai ต่อให้กับบุคคลภายนอกและมีการเปลี่ยนชื่อร้านอาหารแล้ว
- การค้างชำระค่าซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร Burger & Lobster สาขาสยามพารากอน กับ บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LP) ซึ่งเป็นบริษัทที่มี JCKD เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49 และมีนายอัศวินท์ เดอะชวลลเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 (ผ่านบริษัท อัศวินท์ จำกัด) เป็นจำนวนเงิน 6.58 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนในการเปิดสาขาใหม่เป็นราคาต้นทุนตามเงื่อนไขของสัญญาจากเจ้าของสิทธิในต่างประเทศ และไม่ได้มีการคิดค่าตอบแทนส่วนเกินแต่อย่างใด
- การกู้เงินจากนายอภิชัย เดอะชวลล ซึ่งให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 0.28 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี รายการดังกล่าวอาจเกิดขึ้นอีกในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนในบางช่วงเวลา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความ

ขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ใดๆก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งต้องเป็นไปตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย ทำหน้าที่ในการพิจารณาการเข้าทำรายการระหว่างกัน

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็น ดังนี้

(ก) กรณีระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เมื่อผู้ขอผ่อนผันโอนสิทธิ์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานให้แก่บริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะไม่มีอาคารสำนักงานให้เช่าอีกต่อไป จึงไม่มีการประกอบธุรกิจแข่งขันกันและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินธุรกิจ คือ โรงแรมของบริษัทย่อยในจังหวัดเชียงราย คือ CPT (ธุรกิจโรงแรมของ ASP ยังไม่มีความชัดเจนในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและยังมีปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงินอยู่ โปรดดูคำอธิบายเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่โรงแรมของผู้ขอผ่อนผันตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ธุรกิจโรงแรมจึงมีทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกัน จึงไม่ได้รับการประกอบธุรกิจแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย เป็นธุรกิจของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจของกลุ่มของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประกอบธุรกิจตามที่กล่าวมาข้างต้น จึงไม่มีการแข่งขันกันเองและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ข) กรณีระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

การดำเนินธุรกิจร้านอาหาร Burger & Lobster

บริษัทฯ LP และ B&L มีแนวทางในการตกลงกันเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจร้านอาหาร โดยในปี 2565 มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะมีจำกัด และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยไม่น่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างบริษัทฯ และ JCK

กรณีการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจหนึ่งของ JCK เป็นบริษัทที่คุณอภิชัย เตชะอุบล และคุณชลิตา เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 19.74 ของทุนชำระแล้ว โดยคุณอภิชัย เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร แต่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท เนื่องจากคุณอภิชัย เตชะอุบลเป็นกรรมการหนึ่งท่านจากจำนวนทั้งหมดทั้งหมด 9 ท่าน

JCK มีอาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริและถนนหลังสวน เป็นอาคารขนาดใหญ่มีขนาดพื้นที่ให้เช่าแต่ละอาคารประมาณ 13,000 – 15,000 ตารางเมตร โดยคิดค่าเช่าประมาณ 650 - 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่สินทรัพย์ที่ได้มาของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นอาคารสำนักงานเดิมที่มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 3,014 ตารางเมตร และอาคารสำนักงานใหม่ที่คาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,925 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 400 – 530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ดังนั้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันเนื่องจากอยู่ในทำเลที่แตกต่างกันและมีระดับราคาแตกต่างกัน นอกจากนี้ ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นจำนวนมาก การแข่งขันที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นการแข่งขันกับอาคารสำนักงานของบุคคลภายนอกมากกว่าการแข่งขันกันเอง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และ JCK ไม่ได้มีการแข่งขันทางธุรกิจกันโดยตรง และไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน

และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันได้มีการกำหนดแนวทางพิจารณา สำหรับการประกอบธุรกิจในอนาคตไว้อย่างชัดเจน โดยผู้ขอผ่อนผัน และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น ผู้ขอผ่อนผัน บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน รวมถึงกรณีที่บริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียกับการทำรายการ รวมถึง การให้กรรมการตรวจสอบทำหน้าที่พิจารณาและดูแลผลประโยชน์ในเรื่องการลงทุนดังกล่าวและการทำรายการระหว่างกัน และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

(4) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นด้านสิทธิออกเสียง (Control Dilution) การลดลงของราคา (Price Dilution) และการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)

ผลกระทบ	สิทธิออกเสียง (Control Dilution)	ราคาหุ้น (Price Dilution)	ส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)
ผู้ขอผ่อนผันได้รับการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement	37.78	ไม่มีผลกระทบเนื่องจาก ราคาเสนอขายหุ้นสูงกว่า ราคาตลาด	เท่ากับ Control Dilution คือ ร้อยละ 37.78

ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบเฉพาะเรื่องสิทธิออกเสียงที่ลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 และการที่ผู้ขอผ่อนผันรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ขอผ่อนผัน และนายอภิชัย เตชะอุบล สามารถถ่วงดุลการออกเสียงหรือคัดค้านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Block Vote) ในเรื่องสำคัญซึ่งต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงได้ เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน การลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น



(5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash และการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement

หากผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับอนุมัติการทำ Whitewash หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้มีการทำ Whitewash หรือ ไม่ได้รับอนุมัติให้จัดสรรหุ้นแบบ Private Placement บริษัทฯ จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามแผนที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ ใช้วิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และมีการชำระเงินสดส่วนที่เหลือ ดังนั้น บริษัทฯ จะยกเลิกแผนการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนอื่นที่จะนำมาชำระค่าซื้อสินทรัพย์ได้ โดยบริษัทฯ จะยังคงเข้าพื้นที่สำนักงานจาก JCKD ต่อไปตามปกติ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีการระดมทุนจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ตามสัดส่วน และหากมีหุ้นสามัญเหลือจากการจัดสรร ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถจองเกินสิทธิได้ และการจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจ และบริษัทฯ จะยังคงมีการดำเนินธุรกิจตามปกติโดยมีรายได้หลักจากธุรกิจร้านอาหารต่อไป

(6) ความเหมาะสมของราคาข้อเสนอขายหุ้นในครั้งนี้

ในการประเมินราคาหุ้นที่เหมาะสมครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการประเมินราคาทั้งหมด 6 วิธี สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังนี้

วิธีประเมินราคาบริษัทฯ	มูลค่ากิจการของบริษัทฯ		ราคาขายหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ส่วนต่างราคาขายหุ้นสูงกว่า(ต่ำกว่า) ราคาประเมินฯ (บาทต่อหุ้น/ร้อยละ)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า
	(ล้านบาท)	(บาทต่อหุ้น)			
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	178.08	0.07	0.17	0.10 / 157.29%	ไม่เหมาะสม
2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	188.51	0.07	0.17	0.10 / 140.22%	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	593.73 – 652.28	0.22 – 0.24	0.17	(0.07) - (0.05) / (30.58%) -(23.73%)	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้				
5. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	347.55 – 349.01	0.130 – 0.131	0.17	0.039 - 0.040 / 29.75% - 30.29%	เหมาะสม
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	(242.04) - (190.82)	(0.091) – (0.072)	0.17	0.242 - 0.261 / n.a.	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ที่ราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จากการประเมินราคาหุ้นตามวิธีต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ มีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างดี โดยราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของแต่ละบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของบริษัทในอนาคตได้ ราคาตลาดของหุ้นจึงสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ ได้

โดยราคาตลาด คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 - 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ



บริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ได้ราคาตลาดอยู่ในช่วงระหว่าง 0.130 - 0.131 บาทต่อหุ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นการคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก SETSMART) โดยราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าหุ้นอยู่ในช่วง 0.039 – 0.040 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 29.75 – 30.29 ของราคาประเมินมูลค่าหุ้น **ดังนั้น ราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.17 บาทต่อหุ้นจึงมีความเหมาะสม**

เมื่อพิจารณาถึงวาระที่ต้องพิจารณา คือ วาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 7 เรื่อง การอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งครอบคลุมถึงเนื้อหาส่วนที่ 1 ในรายงานฉบับนี้แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) มีความสมเหตุสมผลตามที่ได้อธิบายมาข้างต้น โดยราคาและเงื่อนไขของการทำรายการมีความยุติธรรม บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

ด้านความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการนัดต่อแผนการใช้จ่ายเงิน อีกทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดยังเป็นการลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมลงได้ค่อนข้างมาก โดยบริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยทำให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น และราคาหุ้นที่เสนอขายให้แก่ JCKD เท่ากับหุ้นละ 0.17 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องมีการออกหุ้นมากเกินไปเพื่อลดผลกระทบด้าน Control Dilution และการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการบริหารงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น จึงเห็นควรให้บริษัทฯ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ อนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุปแล้ว ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการใน **วาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 7 เรื่อง การอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)**

ส่วนที่ 2: รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์

ตามที่บริษัทฯ จะทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานของ JCKD นั้น โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และการประเมินราคา ดังนี้

2.1 ลักษณะและรายละเอียดของสินทรัพย์

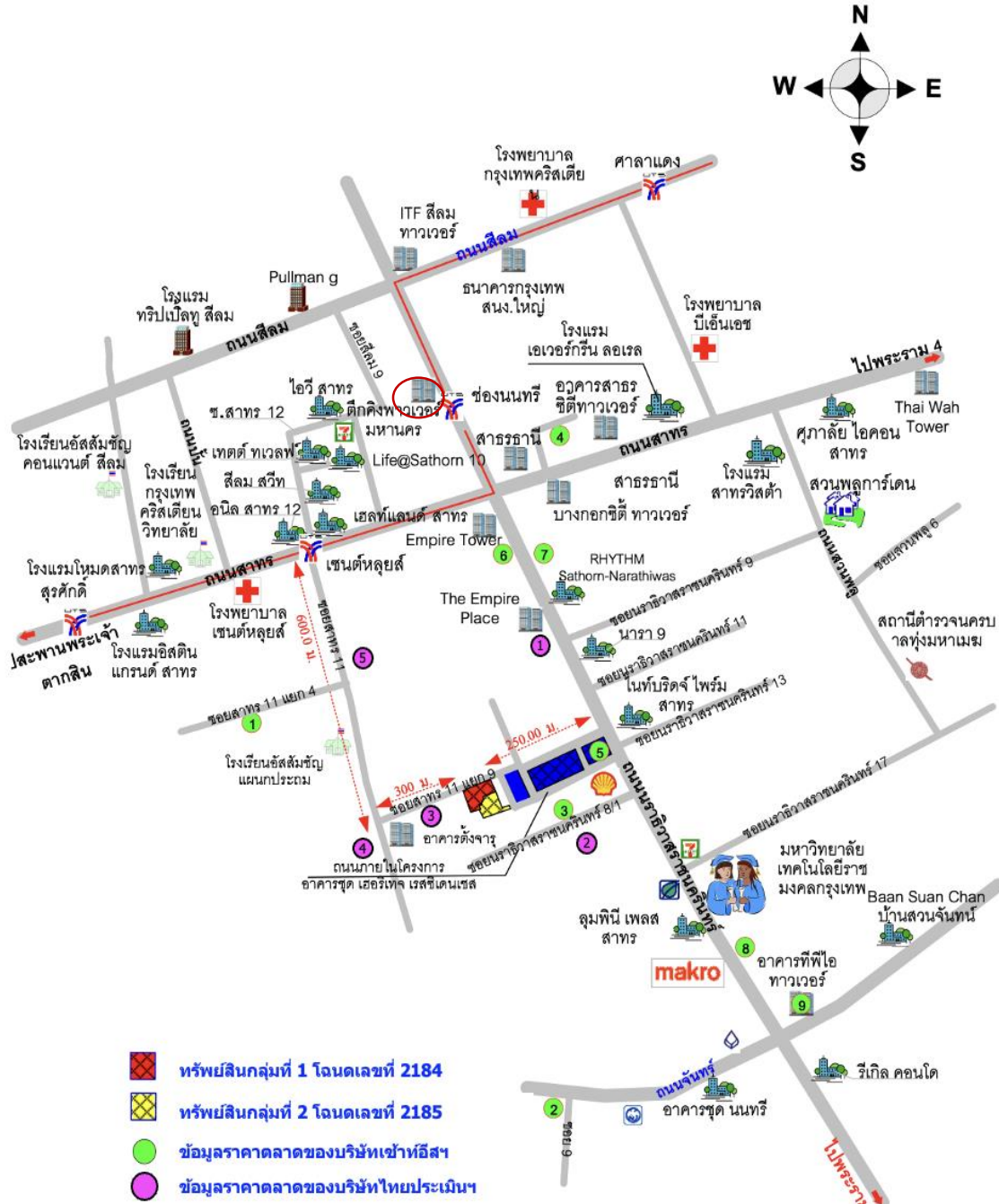
รายละเอียดของสินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์	<p>กลุ่มที่ 1: ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา (365.3 ตารางวา) ใช้เป็นที่จอดรถเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าพื้นที่ มูลค่า 206.98 ล้านบาท</p> <p>กลุ่มที่ 2: ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้นและดาดฟ้า ชื่ออาคารทีเอฟดี ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ 2 งาน 87.7 ตารางวา (287.7 ตารางวา) มูลค่ารวม 243.02 ล้านบาท</p> <p>เนื้อที่รวมเท่ากับ 1-2-53 ไร่ หรือ 653 ตารางวา</p> <p>ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้</p>
ที่ตั้งสินทรัพย์	<p>เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สถานีรถด่วน BRT (อาคารสงเคราะห์) ประมาณ 300 เมตร - โรงเรียนอัสสัมชัญแผนกประถม ประมาณ 450 เมตร - มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์เขตเทคนิคกรุงเทพ ประมาณ 650 เมตร - สถานีรถไฟฟ้า BTS (เซนทูลส์) ประมาณ 900 เมตร - สถานีรถไฟฟ้า BTS (ช่องนนทรี) ประมาณ 1 กิโลเมตร
ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	<p>ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 : มีลักษณะเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 2 ด้าน คือ ทิศตะวันออกและทิศเหนือ ระดับพื้นผิวดินเสมอกัน</p> <p>ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 : มีลักษณะเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 1 ด้าน คือ ทิศตะวันออก ระดับพื้นผิวดินเสมอกัน</p>
ทางเข้าและทางออก ^{1/}	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านถนนนราธิวาสราชนครินทร์ รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนนเป็นทางสาธารณประโยชน์ - ถนนโครงการ รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนนเป็นทางสาธารณะทางที่ใช้อยู่ภายในกลุ่มบริษัทเดียวกัน และที่ราชพัสดุที่ได้รับอนุญาตแล้ว - ซอยสาทร 11 แยก 9 ด้านที่แยกจากถนนสาทรถึงทรัพย์สิน รถยนต์สามารถเข้าออกได้ มีสิทธิในการใช้ถนน เป็นทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	<p>อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดอาคาร กว้างยาว ประมาณ 26 x 25 เมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,460 ตารางเมตร อาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 6 ปี โดยสภาพอาคารยังมั่นคงแข็งแรง มีการดูแลรักษาที่ดี มีระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิงครบถ้วน และลิฟท์โดยสารจำนวน 1 ตัว</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน ^{1/}	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ข้อกำหนดผังเมือง	พื้นที่สีน้ำตาล (ย.10-11) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาในเชิงพาณิชย์ ประเภทสถานประกอบการ, สำนักงาน และที่อยู่อาศัย

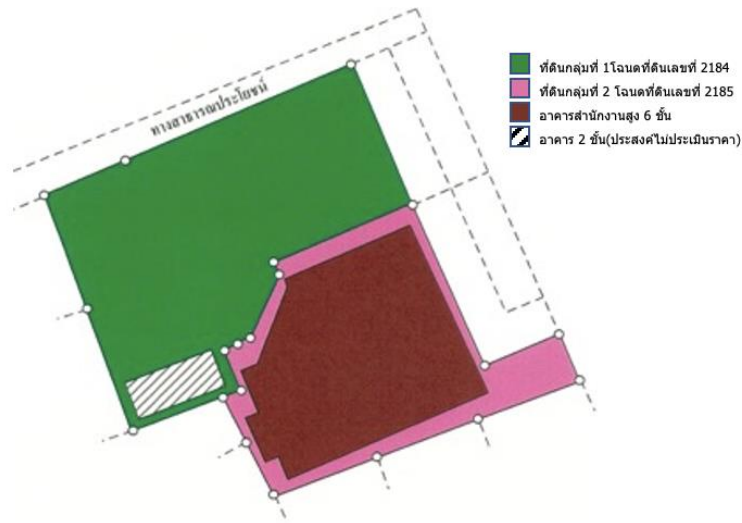


หมายเหตุ: 1/ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับ ภาระจำยอม ภาระผูกพันของสินทรัพย์ โปรตดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.1.3 ของรายงานฉบับนี้

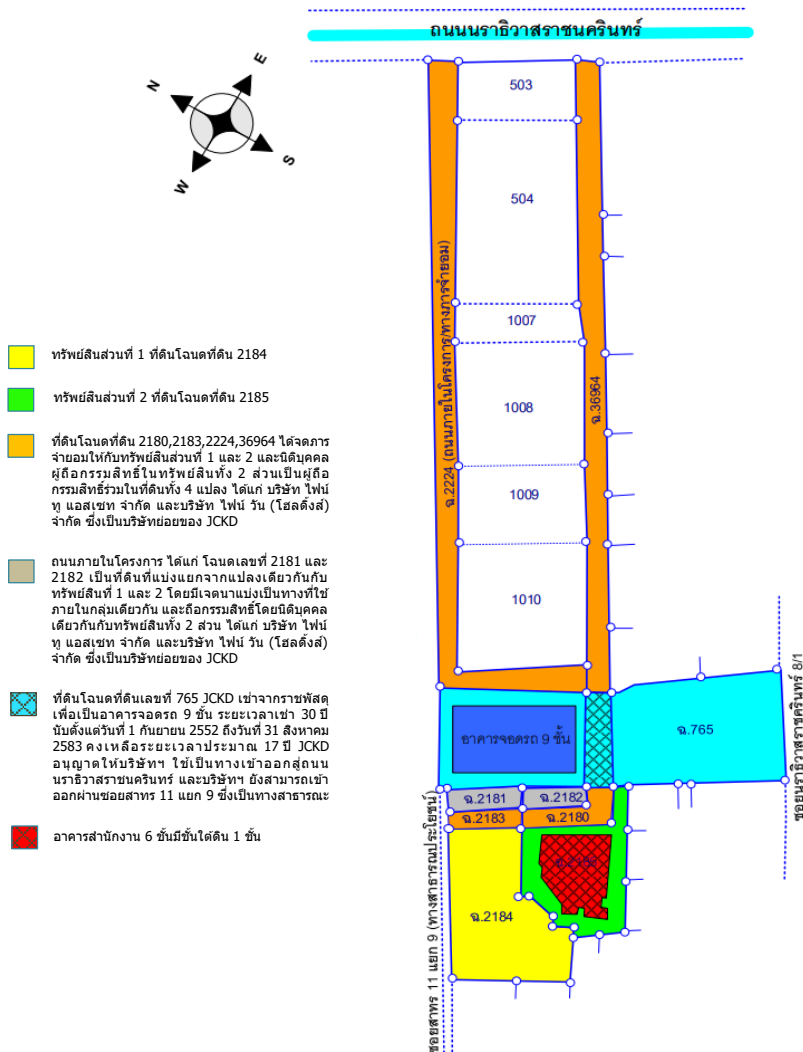
รูปภาพแสดงที่ตั้งสินทรัพย์และสภาพของสินทรัพย์



รูปภาพแสดงลักษณะที่ดิน



รูปภาพแสดงรายละเอียดการจ่ายอมและสิทธิผ่านเข้าออกทาง



หมายเหตุ: ที่ตั้งของสินทรัพย์ห่างจากถนนราชมรรคาซอยหนึ่ง เป็นระยะทางประมาณ 230 เมตร และมีถนนด้านหน้าที่ตั้งของสินทรัพย์กว้างประมาณ 10 เมตร





14. อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น



15. รูปทรงอาคาร



19. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 1)



21. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 2)



25. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 3)



29. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 4)



33. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 5)



37. สภาพภายในอาคาร (ชั้นที่ 6)

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานเดิม

ชื่อผู้เช่าพื้นที่	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ระยะเวลา การเช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อเดือน (บาท)	เงินประกัน (บาท)
1. บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอล ลิตี้ จำกัด (มหาชน)	997.56	1 มค. 65 – 31 ธค. 67	400.00	399,024.00	1,573,998.00
2. บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด (มหาชน)	1,695.44	1 กย. 65 – 31 ธค. 68	530.00	898,583.20	5,391,499.20
3. บริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด ^{1/}	321.00	-	-	-	-
รวม	3,014.00	-	-	1,297,607.20	6,965,497.20

หมายเหตุ 1/ ปัจจุบันเป็นเจ้าของอาคารสำนักงาน และใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารเป็นสำนักงานและภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ แล้ว คาดว่าจะมีการเรียกเก็บค่าเช่าในอัตราเท่ากับ JCK คือ 530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อาคารสำนักงาน มีผู้เช่า 2 รายซึ่งเป็นบริษัทของกลุ่มเดอะชอปปิง คือ บริษัทฯ และ JCK ทั้งนี้ JCK ได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าเต็มจำนวน ตามอายุสัญญาเช่า 3 ปีให้แก่ JCKD แล้ว ซึ่งภายหลังการทำรายการเสร็จสิ้น JCKD ต้องโอนค่าเช่าและค่าบริการตามระยะเวลาส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทฯ รวมถึงการโอนเงินประกันดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่อาคารทั้งสองบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมาเป็นเวลาหลายปีแล้ว ภายหลังจากการทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะยังคงใช้พื้นที่แห่งนี้เป็นสำนักงานใหญ่ต่อไป และ JCK จะยังคงเช่าพื้นที่ต่อเนื่องไปอีกในอนาคต

และภายหลังการทำรายการเสร็จสิ้น JCKD จะขอเช่าพื้นที่กลับจากบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นสำนักงานประมาณ 321 ตารางเมตร โดยจะมีการกำหนดอายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาดต่อไป

2.2 การประเมินราคาสินทรัพย์

2.2.1. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ตามที่บริษัทฯ จะทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย เพื่อเปรียบเทียบราคาประเมินสินทรัพย์ที่ได้มา และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการทำรายการครั้งนี้ ได้แก่

- บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด (“บริษัทเซ้าท์อีสฯ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565
- บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“บริษัทไทยประเมินฯ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินราคา ในเอกสารแนบ 3)

ก. การประเมินทรัพย์สินที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ในการประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยคัดเลือกข้อมูลที่มีการเสนอขายในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาด สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคา (Sale Adjustment-Grid Method) และนำมาให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบสำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน		ผู้ประเมินราคา								
	ที่ดินโฉนด เลขที่ 2184	ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185	บริษัทเข้าที่อีสาน				บริษัทไทยประเมินฯ				
			ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสาทร 11 แยก 9		ซอยสาทร 11 แยก 4	ถ.จันทร์ซอย 9	ซอยนราธิวาสฯ 8/1	ถ.สาทร ซอย 8	ซอยนราธิวาสฯ 6	ซอยนราธิวาส 8/1	ซอยสาทร 11 แยก 9	ซอยสาทร 11 แยก 12	ซอยนราธิวาสฯ 6
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	0-3-65.3 (365.3 ตาราง วา)	0-2-87.7 (287.7 ตารางวา)	0-1-9.2	1-0-63.7	1-0-78	0-2-56	3-1-62.3	1-0-78.6	2-3-53	49.1 ตารางวา	334.5 ตารางวา
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)			686,813	647,000	750,941	900,000	1,800,000	500,000	250,000	268,000	350,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)			622,677	595,337	652,049	744,765	1,600,000	480,000	250,000	260,000	345,000
การถ่วงน้ำหนักความ น่าเชื่อถือ			0.6	0.2	0.1	0.1	ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์ R-Square : 0.9878 Intercept : -4145573.83 Std. div. : 73,044.31 Slope : 6,819.706				
มูลค่าตลาดบริษัทเข้าที่อีสาน ^{2/} (บาท/ตารางวา)	630,000		630,000				-				
มูลค่าตลาดบริษัทไทย ประเมิน ^{2/} (บาท/ตารางวา)	700,000		-				700,000				

หมายเหตุ: 1/ พิจารณามััจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำกรประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ สาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเศษ

และโปรดดูแผนผังที่ตั้งของข้อมูลเปรียบเทียบในหัวข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้



จากตารางแสดงข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย พิจารณามูลค่าตลาดของที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 และโฉนดเลขที่ 2185 เท่ากัน เนื่องจาก เป็นที่ดินที่อยู่ติดกัน มีลักษณะทางกายภาพและปัจจัยอื่นๆใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ บริษัทเข้าห้สฯได้มูลค่าตลาดเท่ากับ 630,000 บาทต่อตารางวา และบริษัทไทยประเมินฯ ได้มูลค่าตลาดเท่ากับ 700,000 บาทต่อตารางวา โดยสามารถสรุปมูลค่าที่ดินโดยวิธีต้นทุนได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)		ราคาประเมิน (บาท)	
		บริษัท เข้าห้สฯ	บริษัท ไทยประเมินฯ	บริษัท เข้าห้สฯ	บริษัท ไทยประเมินฯ
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184	365.3	630,000	700,000	230,139,000	255,710,000
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185	287.7			181,251,000	201,390,000
รวม	653.0			411,390,000	457,100,000

หมายเหตุ: JCKD มีการบันทึกบัญชีมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 163.50 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ดังนั้น มูลค่าของที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ที่ประเมินโดยบริษัทเข้าห้สฯ และบริษัทไทยประเมินฯ เท่ากับ 230,139,000 บาท และ 255,710,000 บาทตามลำดับ ในขณะที่ราคาประเมินของที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ที่ประเมินโดยบริษัทเข้าห้สฯ และบริษัทไทยประเมินฯ เท่ากับ 181,251,000 บาท และ 201,390,000 บาทตามลำดับ รวมเป็นมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยบริษัทเข้าห้สฯ และบริษัทไทยประเมินฯ เท่ากับ 411,390,000 บาท และ 457,100,000 บาทตามลำดับ

ข. การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง โดยวิธีต้นทุน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายได้คำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) หรือมูลค่าตามสภาพ ซึ่งพิจารณาจากต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

	มูลค่าอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น	
	บริษัทเข้าห้สฯ	บริษัทไทยประเมินฯ
พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ^{1/}	5,294.20	5,391.00
อัตราต้นทุนค่าก่อสร้าง (บาท/ตารางเมตร) ^{2/}	22,000 – 23,000	11,200 ^{3/} – 24,200
มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	117,256,200	119,177,000
ค่าเสื่อมรวม (%)	6%	6%
มูลค่าตามสภาพ (บาท)	110,220,828	112,026,380
มูลค่าตามสภาพ ปิดเศษ (บาท)	110,000,000	112,000,000

หมายเหตุ: JCKD มีการบันทึกบัญชีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 73.12 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

1/ ผู้ประเมินราคาอิสระได้พื้นที่อาคารไม่เท่ากัน เนื่องจาก มีวิธีการในการวัดพื้นที่แตกต่างกัน เช่น พื้นที่โถง พื้นที่ห้องเครื่องของอาคาร

2/ อัตราต้นทุนค่าก่อสร้าง อ้างอิงจากราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 - 2564

3/ เฉพาะพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ ห้องเครื่อง และโถงทางเดิน จึงมีอัตราต้นทุนค่าก่อสร้างต่ำกว่าชั้นอื่น โดยต้นทุนการก่อสร้างชั้นใต้ดินสูงกว่าชั้นที่ 1 เนื่องจาก มีชั้นตอนและวิธีการก่อสร้างที่มากกว่า เช่น การขุดดิน การทำผนังกันดินถล่ม เป็นต้น



ดังนั้น มูลค่าของอาคารสำนักงาน ที่ประเมินโดยบริษัทเข้าอีสา และบริษัทไทยประเมินฯ เท่ากับ 110,000,000 บาท และ 112,000,000 บาทตามลำดับ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ดังนี้

- การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย เกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจาก เป็นข้อมูลตลาดที่มีทำเลที่ตั้ง มีลักษณะและสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สิน รวมถึงผู้ประเมินได้มีการปรับปรุงข้อมูลราคาตลาด เพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด โดยพิจารณาให้คะแนนถ่วงน้ำหนักจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด มีความเหมาะสม

- การประเมินมูลค่าอาคารสำนักงาน ด้วยวิธีต้นทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย เกี่ยวกับความเหมาะสมของการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดในปัจจุบันของค่าวัสดุในการก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ค่าดำเนินการ และหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุทรัพย์สิน สภาพการใช้งาน ซึ่งอ้างอิงจากเกณฑ์ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสภาพทรัพย์สิน จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้นด้วยวิธีต้นทุน มีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า การที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เป็นวิธีที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดที่สามารถใช้อ้างอิงในการตกลงซื้อขายกันทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าว กับ ราคาที่ตกลงซื้อขายกัน สรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด และวิธีต้นทุน (1)		ราคาที่ตกลง ซื้อขาย (2)	ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับ ราคาที่ตกลงซื้อขาย (2) - (1)	
	บริษัทเข้า อีสา	บริษัทไทย ประเมินฯ		บริษัทเข้า อีสา	บริษัทไทยประเมินฯ
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ^{1/}	230.14	255.71	206.98	(23.16) ล้านบาท (10.06%)	(48.73) ล้านบาท (19.06%)
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ^{1/}	181.25	201.39	163.02	(18.23) ล้านบาท (10.06%)	(38.37) ล้านบาท (19.05%)
อาคารสำนักงาน ^{2/}	110.00	112.00	80.00	(30.00) ล้านบาท (27.27%)	(32.00) ล้านบาท (28.57%)
รวม	521.39	569.10	450.00	(71.39) ล้านบาท (13.69%)	(119.10) ล้านบาท (20.93%)

หมายเหตุ:

1/ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดิน

2/ ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าอาคาร

ราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงอาจมีส่วนลดจากราคาดังกล่าว ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขายเพื่อทำรายการในครั้งนี้เท่ากับ 450.00 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนลดจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง (119.10) - (71.39) ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างระหว่าง (20.93%) -



(13.69%) ดังนั้น ราคาที่ตกลงซื้อขายจริงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ราคาที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายได้ทำการประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ด้วย แต่การประเมินราคาดังกล่าวพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมที่มีรายได้ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งไม่ได้พิจารณาถึงโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ดังนั้น การประเมินโดยวิธีรายได้ดังกล่าว ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มาในครั้งนี ราคาประเมินตามวิธีรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้

2.2.2. การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่

ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดิน และอาคารสำนักงานเดิม โดยมีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกันนั้น คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มา โดยมีแผนงานการก่อสร้างและการดำเนินงานโครงการสำนักงานใหม่ ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
โครงการ	ก่อสร้างอาคารสำนักงานบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2184 เพื่อให้เข้าพื้นที่แก่ลูกค้าบริษัทภายนอก
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2184 (เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานเดิม)
ขนาดที่ดิน	356.30 ตารางวา หรือ 1,425.20 ตารางเมตร
ระยะเวลาการออกแบบและการก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2567
ลักษณะอาคาร	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 6 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถ
พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ	9,006 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ	5,924.82 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 65.79 ของพื้นที่ใช้สอย)
ระยะเวลาที่เริ่มเปิดดำเนินงาน	ประมาณปี 2568
มูลค่าการก่อสร้างอาคาร	ประมาณ 209.24 ล้านบาท
แหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างอาคาร	การกู้เงินจากสถาบันการเงินประมาณ 209.24 ล้านบาท โดยใช้ที่ดินและอาคารสำนักงานเป็นหลักประกันเงินกู้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานเพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่จะได้รับ เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่ โดยมีการคิดอัตราส่วนลดที่เหมาะสมจากการคำนวณอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) และคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่ ซึ่งมีระยะเวลาการประมาณการ 12 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2577 และหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ในปีสุดท้ายของประมาณการ โดยมีการจัดหาระยะเวลาประมาณการเดียวกันทั้งสองอาคารให้สอดคล้องกันโดยอ้างอิงจากรยะเวลาประมาณการของอาคารใหม่เป็นหลัก คือ การก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่จะเสร็จสิ้นในปี 2567 และเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป โดยจะประมาณการผลการดำเนินงานอีก 10 ปีหลังจากอาคารสำนักงานใหม่สร้างเสร็จ



ข้อมูลในการทำประมาณการทางการเงินจะอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหารของ JCKD ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานเดิมในปัจจุบัน และข้อมูลจากสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุดของอาคารสำนักงานเดิมในปี 2565 รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาพรวมของธุรกิจ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ทั้งนี้ ความเห็นของ CapAd ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง และเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ประเมินการทางการเงินจากการบริหารอาคารสำนักงาน ผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาสินทรัพย์ในอนาคตได้

(ก) ประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิม

ปัจจุบัน อาคารสำนักงานเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD เป็นอาคารสำนักงาน 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยชั้นใต้ดินและชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถ และชั้นที่ 2 ถึง ชั้นที่ 6 เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 3,014 ตารางเมตร (Total Lettable Area) ปัจจุบัน มีการใช้พื้นที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยผู้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ตั้งแต่เริ่มต้น เป็นบริษัทในกลุ่มเดอะชอปปิง ไคท์ JCKD ในฐานะเจ้าของอาคารสำนักงาน รวมถึงบริษัทฯ และ JCK ในฐานะผู้เช่า

การทำประมาณการนี้ เป็นการประมาณการเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้และทำกำไรของอาคารสำนักงาน โดยจะคำนวณจากพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด และกำหนดราคาเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และราคาตลาด เสมือนการให้เช่าแก่บุคคลภายนอก

• รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

การประมาณการรายได้ค่าเช่ารวม หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าทุกราย ซึ่งมีการทำสัญญากับผู้เช่าแยกออกเป็นสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการภายใน ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค่าบริการในช่วงปี 2563 – 2564 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 มีรายได้เท่ากับ 9.49 ล้านบาท 13.23 ล้านบาท และ 10.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้เช่า 2 ราย คือ บริษัทฯ และ JCK มีพื้นที่เช่ารวมกัน 2,693 ตารางเมตร และมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการ เมื่อรวมกับพื้นที่ที่ JCKD ใช้เป็นสำนักงานอยู่ประมาณ 321.11 ตารางเมตร จะมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้ง 3 บริษัท ประมาณ 3,014 ตารางเมตร

ทั้งนี้ CapAd กำหนดสมมติฐานว่า เมื่อสัญญาฉบับใดสิ้นสุดลงในอนาคต จะมีการต่อสัญญาเช่าออกไปด้วยพื้นที่เช่าเท่าเดิม และระยะเวลาเช่า 3 ปีเท่ากับสัญญาเดิมต่อเนื่องไป เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกัน

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ

อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการ ทั้งบริษัทฯ และ JCK มีการเช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน โดยที่อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการในแต่ละชั้นคิดเป็นอัตราเดียวกัน แต่มีอัตราคิดแตกต่างกันไปในแต่ละบริษัท

กรณีการเช่าพื้นที่ของ JCKD จะคำนวณเหมือนกับผู้เช่าบุคคลภายนอก โดยจะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเริ่มต้น เท่ากับ อัตราของ JCK คือ เท่ากับ 530 บาทต่อตารางเมตร และกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปีต่ออายุได้ครั้งละ 3 ปีเหมือนกับผู้เช่ารายอื่น

ทั้งนี้ CapAd กำหนดสมมติฐานให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับล่าสุด โดยในปี 2568 มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารใกล้เคียงบริเวณถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ในปี 2568⁴) และหลังจากนั้น กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปีทุกๆ 3 ปี ต่อเนื่องไปตลอดช่วงเวลาประมาณการ ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยทั่วไปสำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการของบริษัทฯ จะหมดสัญญาลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งจะมีการปรับอัตราดังกล่าวให้ขึ้นไปเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะปรับขึ้นใหม่ของ JCK ในปี 2568

ทั้งนี้ พื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการ มีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภทสัญญา	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการ (บาทต่อเดือน)
บริษัทฯ ^{1/}	สัญญาเช่า	997.56	200.00	199,512.00
	สัญญาบริการ		200.00	199,512.00
JCK ^{2/}	สัญญาเช่า	1,695.44	424.00	718,866.56
	สัญญาบริการ		106.00	179,716.64
JCKD ^{3/}	สัญญาเช่า	321.22	424.00	718,866.56
	สัญญาบริการ		106.00	179,716.64

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

- 1/ บริษัทฯ มีระยะเวลาสัญญาเช่า ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567 เช่าพื้นที่ชั้น 2 ชั้น 4 (บางส่วน) และชั้น 6 พร้อมทั้งจอดรถ 15 คัน
- 2/ JCK มีระยะเวลาสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 กันยายน 2565 – 31 สิงหาคม 2568 เช่าพื้นที่ชั้น 3 (บางส่วน) และชั้น 4 (บางส่วน) ชั้น 5 และชั้น 6 (บางส่วน) พร้อมทั้งจอดรถ 61 คัน
- 3/ กรณี JCKD จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ชั้น 3 (บางส่วน) ซึ่งกำหนดให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ มีเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาของผู้เช่ารายอื่น และมีการปรับอัตราค่าเช่าครั้งแรกพร้อมกับ JCK เมื่อสิ้นสุด 31 สิงหาคม 2568

• **รายได้อื่น**

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อาคารสำนักงานมีรายได้อื่นจากค่าสาธารณูปโภค ซึ่งทางบริษัทฯ มีการเรียกเก็บจากผู้เช่าตามจริง และชำระให้หน่วยงานของรัฐเป็นค่าใช้จ่ายรวมกับค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ทั้งนี้ CapAd จะกำหนดให้ JCKD ชำระค่าสาธารณูปโภคเป็นรายได้อื่นเช่นเดียวกับบริษัทฯ และ JCK โดยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 มีรายได้อื่นเท่ากับ 1.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.58 ของรายได้จากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นอัตราล่าสุดภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19

CapAd กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคในปี 2565 จะปรับปรุงเป็นรายปีจากค่าสาธารณูปโภคงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ของบริษัทฯ JCK และ JCKD (เป็นปีแรกที่กำหนดสมมติฐานให้มีการชำระค่าสาธารณูปโภคเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่น) เท่ากับร้อยละ 14.58 ของรายได้จากการดำเนินงาน และในปีต่อไปให้มีอัตราเพิ่มขึ้นต่อปี

⁴ เป็นข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสาทรไพรม์ (เดิมชื่ออาคารเจซี.เควิน ทาวเวอร์ ซึ่ง JCKD ได้ขายให้แก่บริษัทภายนอกแล้ว) อาคารพริมาสาทร อาคารโมบิคอม อาคารพีพัฒน์สิน และอาคารทีทีไอ ทาวเวอร์ เท่ากับ 700 บาท 550 บาท 580 บาท 550 บาท และ 600 บาท ตามลำดับ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 596 บาท ในปี 2565 และจะเท่ากับ 658 บาทในปี 2568 เมื่อกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปี (หรือเทียบเคียงกับอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี)



เท่ากับ CPI_{TH} ของประเทศไทย เป็นอัตราเฉลี่ยช่วง 20 ปีที่ผ่านมา (ปี 2546 – 2565) ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ ในช่วงปี 2565 – 2577 ดังนี้

รายได้	หน่วย	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ	ล้านบาท	17.61	17.61	17.61	21.57	23.51	23.51	24.81
- บริษัทฯ	ล้านบาท	4.79	4.79	4.79	7.78	7.78	7.78	8.56
- JCK	ล้านบาท	10.78	10.78	10.78	11.60	13.22	13.22	13.67
- JCKD	ล้านบาท	2.04	2.04	2.04	2.20	2.51	2.51	2.59
2. รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	2.57	2.62	2.68	2.74	2.80	2.86	2.92
รายได้รวม	ล้านบาท	20.18	20.24	20.29	24.31	26.31	26.37	27.73
สมมติฐาน								
1. พื้นที่เช่า - บริษัทฯ	ตร.ม.	997.56	997.56	997.56	997.56	997.56	997.56	997.56
2. พื้นที่เช่า - JCK	ตร.ม.	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44
3. พื้นที่เช่า - JCKD	ตร.ม.	321.22	321.22	321.22	321.22	321.22	321.22	321.22
4. ค่าเช่าเฉลี่ย - บริษัทฯ	บาท/ตร.ม.	400.00	400.00	400.00	650.00	650.00	650.00	715.00
5. ค่าเช่าเฉลี่ย - JCK ^{1/}	บาท/ตร.ม.	530.00	530.00	530.00	570.00	650.00	650.00	671.67
6. ค่าเช่าเฉลี่ย - JCKD	บาท/ตร.ม.	530.00	530.00	530.00	570.00	650.00	650.00	671.67
อัตราเพิ่ม (ลด)								
7. ค่าเช่า - บริษัทฯ ^{2/}	%	n.a.	-	-	62.50	-	-	10.00
8. ค่าเช่า - JCK	%	n.a.	-	-	7.55	14.04	-	3.33
9. ค่าเช่า - JCKD	%	n.a.	-	-	7.55	14.04	-	3.33
10. ค่าสาธารณูปโภค	%	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
11. อัตราเพิ่มรายได้รวม	%	n.a.	0.27	0.28	19.80	8.20	0.23	5.17

รายได้	หน่วย	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ	ล้านบาท	25.86	25.86	27.29	28.45	28.45	30.02
- บริษัทฯ	ล้านบาท	8.56	8.56	9.41	9.41	9.41	10.36
- JCK	ล้านบาท	14.55	14.55	15.03	16.00	16.00	16.53
- JCKD	ล้านบาท	2.76	2.76	2.85	3.03	3.03	3.13
2. รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	2.98	3.05	3.11	3.18	3.25	3.32
รายได้รวม	ล้านบาท	28.84	28.91	30.41	31.63	31.69	33.34
สมมติฐาน							
1. พื้นที่เช่า - บริษัทฯ	ตร.ม.	997.56	997.56	997.56	997.56	997.56	997.56
2. พื้นที่เช่า - JCK	ตร.ม.	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44	1,695.44
3. พื้นที่เช่า - JCKD	ตร.ม.	321.22	321.22	321.22	321.22	321.22	321.22
4. ค่าเช่าเฉลี่ย - บริษัทฯ	บาท/ตร.ม.	715.00	715.00	786.50	786.50	786.50	865.15
5. ค่าเช่าเฉลี่ย - JCK ^{1/}	บาท/ตร.ม.	715.00	715.00	738.83	786.50	786.50	812.72
6. ค่าเช่าเฉลี่ย - JCKD	บาท/ตร.ม.	715.00	715.00	738.83	786.50	786.50	812.72
อัตราเพิ่ม (ลด)							
7. ค่าเช่า - บริษัทฯ ^{2/}	%	-	-	10.00	-	-	10.00
8. ค่าเช่า - JCK	%	6.45	-	3.33	6.45	-	3.33
9. ค่าเช่า - JCKD	%	6.45	-	3.33	6.45	-	3.33



รายได้	หน่วย	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
10. ค่าสาธารณูปโภค	%	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
11. อัตราเพิ่มรายได้รวม	%	4.01	0.22	5.18	4.01	0.22	5.19

หมายเหตุ: ค่าเข้าในที่นี้หมายถึง ค่าเช่ารวมค่าบริการ

1/ เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของ JCK สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม ปี 2568 อัตราค่าเช่าในเดือนถัดไปจึงเพิ่มขึ้นตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ ดังนั้น อัตราค่าเช่าพื้นที่ของ JCK ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทั้งปี

2/ ในปี 2568 CapAd ปรับค่าเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ โดยรวมเท่ากับ JCK จึงทำให้ค่าเช่าจึงมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น และค่าบริการจะมีอัตราลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าเสื่อมราคา ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางส่วนที่สามารถจำแนกได้จากทาง JCKD ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในส่วนค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปรับปรุงเป็นรายปีจากช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 และในปี 2566 – 2570 กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับอัตรา CPI_{TH} ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี ยกเว้นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าของอัตรา CPI_{TH} ที่อัตราร้อยละ 4.30 ต่อปี และมีอัตราเพิ่มขึ้นคงที่ตลอดปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน ^{1/}	ล้านบาท	0.84	0.88	0.91	0.95	0.99	1.04	1.08
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ^{2/}	ล้านบาท	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14
3. ค่าสาธารณูปโภค ^{3/}	ล้านบาท	3.01	3.08	3.14	3.21	3.28	3.35	3.42
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ^{4/}	ล้านบาท	0.35	0.35	0.35	0.43	0.47	0.47	0.50
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ^{5/}	ล้านบาท	0.58	0.59	0.60	0.61	0.63	0.64	0.65
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ^{6/}	ล้านบาท	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49
7. ค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	1.94	1.97	2.00	2.03	2.06	2.09	2.11
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ล้านบาท	7.27	7.42	7.58	7.82	8.02	8.19	8.39
อัตรากำไรเพิ่ม (ลด)								
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	n.a.	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	ร้อยละ	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
3. ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ร้อยละ	n.a.	-	-	22.49	8.97	-	5.54
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด	ร้อยละ	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
7. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	n.a.	1.50	1.48	1.46	1.44	1.42	1.40
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ร้อยละ	n.a.	2.12	2.12	3.17	2.60	2.10	2.42

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน ^{1/}	ล้านบาท	1.13	1.18	1.23	1.28	1.33	1.39
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ^{2/}	ล้านบาท	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15
3. ค่าสาธารณูปโภค ^{3/}	ล้านบาท	3.49	3.57	3.65	3.72	3.80	3.89
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ^{4/}	ล้านบาท	0.52	0.52	0.55	0.57	0.57	0.60
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ^{5/}	ล้านบาท	0.67	0.68	0.70	0.71	0.73	0.74



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ^{6/}	ล้านบาท	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55
7. ค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	2.14	2.17	2.20	2.23	2.23	2.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ล้านบาท	8.59	8.77	8.98	9.19	9.36	9.56
อัตราการเพิ่ม (ลด)							
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
3. ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ร้อยละ	4.23	-	5.54	4.23	-	5.54
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
7. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	1.38	1.36	1.34	1.32	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ร้อยละ	2.35	2.11	2.44	2.37	1.79	2.15

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

- 1/ ค่าใช้จ่ายพนักงาน CapAd ประมาณการที่ 70,000 บาทต่อเดือน
- 2/ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ประกอบด้วย ค่าเครื่องเขียนและแบบพิมพ์ อุปกรณ์สำนักงาน ประมาณการที่ 10,000 บาทต่อเดือน
- 3/ ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรวมทั้งพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด โดยในปี 2563 – 2564 และช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 มีค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 3.08 ล้านบาท 2.67 ล้านบาท และ 2.26 ล้านบาท ตามลำดับ (ข้อมูลจาก JCKD) และค่าสาธารณูปโภคของปี 2565 เมื่อปรับปรุงรายปีจากช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 ได้เท่ากับ 3.01 ล้านบาท
- 4/ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน มีการเปลี่ยนแปลงไปตามรายได้จากการดำเนินงาน
- 5/ ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ประกอบด้วย พนักงานรักษาความปลอดภัย และพนักงานทำความสะอาด ซึ่งกำหนดให้มีอัตราอยู่ที่ 48,000 บาทต่อเดือน
- 6/ ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าโทรศัพท์ ค่าประกันภัย และค่าภาษี เป็นต้น โดยค่าโทรศัพท์ในปี 2565 ปรับปรุงจากงวด 9 เดือนแรกปี 2565 และกำหนดให้ค่าประกันภัยและค่าภาษีเท่ากับงวด 9 เดือนปี 2565 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นโดยรวม มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.15 ต่อปี หรือเท่ากับ CPI_{TH} ในช่วงปี 2566 – 2577

(ข) ประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานใหม่

โครงการอาคารสำนักงานใหม่ จะตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 โดยจะก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยชั้นใต้ดินเป็นพื้นที่จอดรถ และชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 6 เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 9,006 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร (Total Lettable Area) ทั้งนี้ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR: Floor area ratio) อยู่ที่ 6.16:1 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนดังกล่าวของอาคารสำนักงานเดิมที่อัตราส่วน 6.10:1 และเป็นไปตามเกณฑ์ของประเภทที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การทำประมาณการนี้ เป็นการทำประมาณการเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้และทำกำไรของอาคารสำนักงานใหม่ โดยจะคำนวณจากพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด และกำหนดราคาเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงราคาตลาดเป็นหลัก ทั้งนี้ พื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการ มีดังนี้



ลำดับ	ชั้น	การใช้พื้นที่	พื้นที่ก่อสร้าง
1	ชั้นใต้ดิน	พื้นที่สวนกลาง (ที่จอดรถ)	1,125.63
2	ชั้น 1 – ชั้น 6	พื้นที่ให้เช่า	5,924.82
3	ชั้น 1 – ชั้น 6	พื้นที่สวนกลาง (เช่น ทางเดิน บันได ห้องน้ำ ลิฟต์)	828.96
4	ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่ดาดฟ้า	1,125.63
พื้นที่ก่อสร้างรวม			9,005.04

ที่มา: แผนการก่อสร้างของบริษัทฯ

• **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

การประมาณการรายได้ค่าเช่ารวม หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าซึ่งคาดว่าจะเป็นผู้เช่าที่เป็นบริษัทภายนอก โดยสมมติฐานของรายได้ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่า อัตราการให้เช่า และอัตราค่าเช่าในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **พื้นที่ให้เช่า**

อาคารสำนักงานใหม่จะเริ่มให้เช่าในปี 2568 เป็นปีแรก มีพื้นที่สามารถให้เช่ารวม 5,924.82 ตารางเมตร ทั้งนี้ CapAd กำหนดในปี 2568 มีอัตราครอบครองอยู่ที่ร้อยละ 60 ของพื้นที่สามารถให้เช่า และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70 ในปี 2569 และเท่ากับร้อยละ 80 ในปี 2570 – 2577 หรือ ตลอดปีประมาณการที่เหลือ เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (โดยอ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตามเอกสารแนบ 4 ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า กรุงเทพมหานคร)

- **อัตราค่าเช่าและค่าบริการ**

CapAd กำหนดสมมติฐานให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานใหม่ในปีแรกที่เปิดดำเนินงาน เท่ากับอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเดิมในปี 2568 ที่ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี ทุกๆ 3 ปีเมื่อระยะสัญญาเต็มสิ้นสุดลง เป็นสมมติฐานต่อเนื่องไปตลอดช่วงเวลาประมาณการ ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยทั่วไปสำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

• **รายได้อื่น**

การกำหนดสมมติฐานอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิม โดยจะมีรายได้อื่นจากค่าสาธารณูปโภค ซึ่งทางบริษัทฯ มีการเรียกเก็บจากผู้เช่าตามจริง และชำระให้หน่วยงานของรัฐเป็นค่าใช้จ่ายรวมกับค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง

CapAd กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคในปี 2568 เท่ากับอัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมที่ร้อยละ 14.58 และในปี 2569 – 2577 กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคมีอัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับ CPI_{TH} ของประเทศไทย เป็นอัตราเฉลี่ยช่วง 20 ปีที่ผ่านมา (ปี 2546 – 2565) ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ในช่วงปี 2568 – 2577 ดังนี้

รายได้	หน่วย	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่	ล้านบาท	27.73	32.35	36.97	40.67	40.67	40.67	44.73
2. รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	4.04	4.13	4.22	4.31	4.40	4.50	4.59
รายได้รวม	ล้านบาท	31.77	36.48	41.19	44.98	45.07	45.17	49.33
สมมติฐาน								
1. พื้นที่เช่า	ตร.ม.	3,554.89	4,147.37	4,739.86	4,739.86	4,739.86	4,739.86	4,739.86



รายได้	หน่วย	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
2. ค่าเช่าเฉลี่ย	บาท/ตร.ม.	650.00	650.00	650.00	715.00	715.00	715.00	786.50
อัตราเพิ่ม (ลด)								
3. ค่าเช่า	%	n.a.	-	-	10.00	-	-	10.00
4. ค่าสาธารณูปโภค	%	n.a.	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
5. อัตราเพิ่มรายได้รวม	%	n.a.	14.82	12.91	9.20	0.21	0.21	9.22

รายได้	หน่วย	2575F	2576F	2577F
1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่	ล้านบาท	44.73	44.73	49.21
2. รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ล้านบาท	4.69	4.79	4.90
รายได้รวม	ล้านบาท	49.43	49.53	54.11
สมมติฐาน				
1. พื้นที่เช่า	ตร.ม.	4,739.86	4,739.86	4,739.86
2. ค่าเช่าเฉลี่ย	บาท/ตร.ม.	786.50	786.50	865.15
อัตราเพิ่ม (ลด)				
3. ค่าเช่า	%	-	-	10.00
4. ค่าสาธารณูปโภค	%	2.15	2.15	2.15
5. อัตราเพิ่มรายได้รวม	%	0.20	0.20	9.24

หมายเหตุ: ค่าเช่าในที่นี้หมายถึง ค่าเช่าพื้นที่รวมค่าบริการ เป็นการประมาณการช่วงปี 2568 - 2577

• **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าเสื่อมราคา อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ในปี 2569 – 2577 ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีให้อัตราเพิ่มขึ้นเท่ากับอัตรา CPI_{TH} ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี ยกเว้นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานกำหนดให้อัตราเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าของอัตรา CPI_{TH} ที่อัตราร้อยละ 4.30 ต่อปี และมีอัตราเพิ่มขึ้นคงที่ตลอดปีประมาณการ ทั้งนี้ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน ^{1/}	ล้านบาท	0.42	0.44	0.46	0.48	0.50	0.52	0.54
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ^{2/}	ล้านบาท	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.15
3. ค่าสาธารณูปโภค ^{3/}	ล้านบาท	3.86	3.94	4.03	4.11	4.20	4.29	4.39
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ^{4/}	ล้านบาท	0.55	0.65	0.74	0.81	0.81	0.81	0.89
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ^{5/}	ล้านบาท	0.61	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.70
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ^{6/}	ล้านบาท	0.58	0.60	0.61	0.62	0.64	0.65	0.66
7. ค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	7.23	7.33	7.44	7.55	7.66	7.77	7.88
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ล้านบาท	13.39	13.72	14.05	14.37	14.62	14.87	15.20
อัตราการเพิ่ม (ลด)								
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	-	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	ร้อยละ	-	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
3. ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	-	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ร้อยละ	-	16.67	14.29	10.00	-	-	10.00



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด	ร้อยละ	-	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	-	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
7. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	-	1.50	1.48	1.46	1.44	1.42	1.40
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ร้อยละ	-	2.47	2.43	2.27	1.72	1.72	2.26

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	หน่วย	2575F	2576F	2577F
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน ^{1/}	ล้านบาท	0.56	0.59	0.61
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ^{2/}	ล้านบาท	0.15	0.15	0.15
3. ค่าสาธารณูปโภค ^{3/}	ล้านบาท	4.48	4.58	4.68
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ^{4/}	ล้านบาท	0.89	0.89	0.98
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ^{5/}	ล้านบาท	0.71	0.73	0.74
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ^{6/}	ล้านบาท	0.68	0.69	0.71
7. ค่าเสื่อมราคา	ล้านบาท	7.98	8.09	8.20
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ล้านบาท	15.46	15.72	16.08
อัตราค่าเพิ่ม (ลด)				
1. ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ร้อยละ	4.30	4.30	4.30
2. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15
3. ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15
4. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ร้อยละ	-	-	10.00
5. ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15
6. ค่าใช้จ่ายอื่น	ร้อยละ	2.15	2.15	2.15
7. ค่าเสื่อมราคา	ร้อยละ	1.38	1.36	1.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม	ร้อยละ	1.70	1.69	2.26

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี เป็นการประมาณการช่วงปี 2568 - 2577

- 1/ ค่าใช้จ่ายพนักงาน CapAd ประมาณการที่ 35,000 บาทต่อเดือน กำหนดให้มีทีมงานเพิ่มเติมจากอาคารสำนักงานเดิม
- 2/ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ประกอบด้วย ค่าเครื่องเขียนและแบบพิมพ์ อุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายปี 2568 เท่ากับค่าใช้จ่ายของอาคารสำนักงานเดิมในปี 2568 ประมาณการที่ 127,908 บาทต่อปี
- 3/ ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรวมทั้งพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด โดยในปี 2568 กำหนดให้อัตราการใช้สาธารณูปโภคต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารใหม่ เท่ากับอัตราการใช้สาธารณูปโภคต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารเดิมที่ 428.65 บาทต่อตารางเมตร (อาคารเดิมมีพื้นที่ใช้สอย 7,023 ตารางเมตร อาคารใหม่มีพื้นที่ใช้สอย 9,006 ตารางเมตร)
- 4/ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน (โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อาคารสำนักงานเดิมทั้ง 2 ราย กำหนดให้ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอยู่ที่ร้อยละ 1 – 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน)
- 5/ ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ประกอบด้วย พนักงานรักษาความปลอดภัย และพนักงานทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายปี 2568 เท่ากับค่าใช้จ่ายของอาคารสำนักงานเดิม ในปี 2568 ประมาณการที่ 613,956 บาทต่อปี
- 6/ ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าโทรศัพท์ ค่าภาษี และค่าประกันภัย เป็นต้น โดยค่าโทรศัพท์ และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน เท่ากับค่าใช้จ่ายดังกล่าวของอาคารสำนักงานเดิมในปี 2568 และในปี 2568 ค่าประกันภัย กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.08 ของมูลค่าอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2569 – 2577 กำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นตาม CPI_{TH} (ร้อยละ 2.15 ต่อปี)



สมมติฐานอื่นๆ ของประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่

▪ **ต้นทุนทางการเงิน**

CapAd กำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ นำสินทรัพย์ที่ได้มาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะมีการกู้เงินประมาณ 209.24 ล้านบาท อายุเงินกู้ประมาณ 8 ปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.42 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวในปัจจุบันของ JCKH กับสถาบันการเงิน และกำหนดให้เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ เพิ่มอีก 1 อาคารบนที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 2184 ซึ่งติดกับอาคารสำนักงานเดิม โดยมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 9,006 ตารางเมตร และประมาณการค่าก่อสร้างโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทเข้าที่อีสท์ฯ และบริษัทไทยประเมินราคาฯ ที่ทำการประเมินราคาอาคารสำนักงานเดิม ซึ่งจะได้อัตราค่าก่อสร้างเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของทั้งสองรายเท่ากับ 22,127 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอ้างอิงจากราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 – 2564

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดค่าก่อสร้างเพิ่มอีกร้อยละ 5 ของอัตราค่าก่อสร้างเฉลี่ยของผู้ประเมินฯ เท่ากับ 23,234 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ดังนั้น ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่จะอยู่ที่ 209.24 ล้านบาท

ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ จะอยู่ในช่วงปี 2566 – 2567 และจะมีส่วนปรับปรุงอาคารรวมตามระยะเวลาประมาณการ มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F-2577F
1. ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ^{1/}	ล้านบาท	105.20	111.56	-	-	-	-
2. ส่วนปรับปรุงอาคาร ^{2/}	ล้านบาท	0.29	0.29	0.29	1.37	1.37	1.37
รวม	ล้านบาท	105.49	111.85	0.29	1.37	1.37	1.37

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และประมาณการอยู่ในช่วงปี 2566 - 2577

1/ มูลค่าการก่อสร้าง 2 ปี คือ ปี 2566 – 2567 เป็นมูลค่ารวมค่าก่อสร้างรวมกับดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

2/ ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่

▪ **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์หมุนเวียน และหนี้สินหมุนเวียนอ้างอิงจากการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมในปี 2564 และกำหนดอัตราคงที่ตลอดอายุประมาณการ ดังนี้

ระยะเวลาจัดเก็บหนี้	เฉลี่ยประมาณ 30 วัน
ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้า	เฉลี่ยประมาณ 30 วัน



สรุปประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิม ปี 2565 – 2577 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
รายได้ค่าเช่าค่าบริการ	17.61	17.61	17.61	21.57	23.51	23.51	24.81
รายได้อื่น	2.57	2.62	2.68	2.74	2.80	2.86	2.92
รายได้รวม	20.18	20.24	20.29	24.31	26.31	26.37	27.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(7.27)	(7.42)	(7.58)	(7.82)	(8.02)	(8.19)	(8.39)
EBIT	12.92	12.82	12.72	16.50	18.29	18.18	19.34
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10.33	10.25	10.17	13.20	14.63	14.54	15.47

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2572F	2573F	2574F	2577F	2576F	2577F
รายได้ค่าเช่าค่าบริการ	25.86	25.86	27.29	28.45	28.45	30.02
รายได้อื่น	2.98	3.05	3.11	3.18	3.25	3.32
รายได้รวม	28.84	28.91	30.41	31.63	31.69	33.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8.59)	(8.77)	(8.98)	(9.19)	(9.36)	(9.56)
EBIT	20.26	20.14	21.43	22.43	22.34	23.78
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	16.21	16.11	17.14	17.95	17.87	19.02

หมายเหตุ: รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และ EBIT หมายถึง กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

สรุปประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานใหม่ ปี 2568 – 2577 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้ค่าเช่าค่าบริการ	27.73	32.35	36.97	40.67	40.67	40.67	44.73
รายได้อื่น	4.04	4.13	4.22	4.31	4.40	4.50	4.59
รายได้รวม	31.77	36.48	41.19	44.98	45.07	45.17	49.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(13.39)	(13.72)	(14.05)	(14.37)	(14.62)	(14.87)	(15.20)
EBIT	18.39	22.76	27.14	30.61	30.46	30.30	34.13
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	7.35	10.97	15.16	18.68	19.50	20.51	24.92

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2575F	2576F	2577F
รายได้ค่าเช่าค่าบริการ	44.73	44.73	49.21
รายได้อื่น	4.69	4.79	4.90
รายได้รวม	49.43	49.53	54.11
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.46)	(15.72)	(16.08)
EBIT	33.97	33.81	38.03
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	26.33	27.04	30.42

หมายเหตุ: (1) รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และ EBIT หมายถึง กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

(2) ปี 2566 – 2567 เป็นช่วงระหว่างการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่

มูลค่าสุทธิจากกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มี การขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 1 ต่อปี สำหรับบริษัทดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยเป็นการปรับลดจากอัตรา CPI_{TH} ที่ประมาณร้อยละ 2.15 ต่อปี ซึ่งอัตราที่กำหนดเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)



• **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)

Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของบริษัทฯ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f + CRP_{LAOS} - CRP_{THAI})$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนในระยะยาว สำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.78 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

Beta (β) = 0.86 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Levered Beta ของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอสเซท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("AWC") และบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") ซึ่งมีโครงสร้างรายได้ส่วนใหญ่จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยค่าเบต้าที่กำหนดเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ช่วงวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 และเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับการสะท้อนถึงผลตอบแทน และความเสี่ยงของหุ้นในช่วงปัจจุบัน

Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนรายปีถ่วงน้ำหนักจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ปี 2536 – 2565 เท่ากับร้อยละ 10.90 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

Kd = การดำเนินธุรกิจของอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ไม่มีการกู้ยืมเงิน ใดๆ ก็ตาม โครงการอาคารสำนักงานสำนักงานใหม่ จะมีการกู้ยืมเพื่อการก่อสร้าง และมี Kd เท่ากับร้อยละ 4.42 ต่อปี

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย อยู่ที่เฉลี่ย 0.44 เท่า

T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

โดยสรุป อัตราส่วนลด หรือ WACC ที่คำนวณเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.72 ต่อปี



จากสมมติฐานข้างต้นสามารถสรุปประมาณการทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ได้ดังนี้

กระแสเงินสดรวม (ล้านบาท)	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
EBIT	12.82	12.72	34.88	41.05	45.32	49.95	50.71
ภาษีจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(2.56)	(2.54)	(6.98)	(8.21)	(9.06)	(9.99)	(10.14)
ค่าเสื่อมราคา	1.97	2.00	9.25	9.39	9.53	9.66	9.80
เงินลงทุนสุทธิ	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(1.37)	(1.37)	(1.37)	(1.37)
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	0.01	0.01	(1.31)	(0.43)	(0.30)	(0.32)	(0.04)
กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF)	11.94	11.89	35.55	40.42	44.11	47.93	48.95
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF)	11.07	10.24	28.41	29.99	30.37	30.61	28.99

กระแสเงินสดรวม (ล้านบาท)	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
EBIT	50.44	55.55	56.40	56.14	61.81
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(10.09)	(11.11)	(11.28)	(11.23)	(12.36)
ค่าเสื่อมราคา	9.94	10.08	10.21	10.32	10.43
เงินลงทุนสุทธิ	(1.37)	(1.37)	(1.37)	(1.37)	(1.37)
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	0.03	(0.36)	(0.05)	0.03	(0.40)
กระแสเงินสดของกิจการ (FCFF)	48.95	52.79	53.91	53.89	58.11
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of FCFF)	26.86	26.83	25.35	23.46	23.41

จากประมาณการกระแสเงินสดของสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ สามารถคำนวณมูลค่ากิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ได้ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	(ล้านบาท)	295.59
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาตามประมาณการ (PV of Terminal Value)	(ล้านบาท)	335.08 ^{1/}
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	(ล้านบาท)	630.67
หัก: มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนในก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ^{2/}	(ล้านบาท)	(193.58)
หัก: มูลค่าการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ^{3/}	(ล้านบาท)	(450.00)
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(ล้านบาท)	(12.91)

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ากระแสเงินสดสุทธิในปี 2577 เท่ากับ 58.11 ล้านบาท เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาตามประมาณการ
- 2/ มูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ เท่ากับ (216.76) ล้านบาท เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนรวม
- 3/ มูลค่าการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เท่ากับ (450.00) ล้านบาท

จากการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) ในกรณีพื้นฐานเท่ากับ **(12.91) ล้านบาท**

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) โดยปรับอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงจากอัตรา WACC ให้เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากกรณีฐาน ซึ่งเป็นช่วงที่สามารถสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ ในการกำหนดสมมติฐานตามประมาณการ โดยได้มูลค่า ดังนี้



การวิเคราะห์ความไว	หน่วย	อัตราส่วนลด (Discount Rate) (ร้อยละต่อปี)		
		WACC + 0.25%	WACC กรณีพื้นฐาน	WACC - 0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่	ล้านบาท	(37.22)	(12.91)	13.28

จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ อยู่ในช่วงระหว่าง **(37.22) – 13.28 ล้านบาท** ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าของการทำรายการที่ **450 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม** เนื่องจากต้นทุนการทำรายการ สูงกว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และทำให้มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิติดลบ ทั้งกรณีพื้นฐานและกรณีอัตราส่วนลดเพิ่มขึ้นจากอัตราพื้นฐานที่ร้อยละ 0.25 ต่อปี

2.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อมูลค่าในการทำรายการ

ก. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า การที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย คือ บริษัทเข้าที่อีสาฯ และบริษัทไทยประเมินฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เป็นวิธีที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดที่สามารถใช้อ้างอิงในการตกลงซื้อขายกันทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าว กับ ราคาที่ตกลงซื้อขายกัน สรุปได้ ดังนี้

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีต้นทุน (1)		ราคาที่ตกลงซื้อขาย (2)	ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับราคาที่ตกลงซื้อขาย (2) – (1)	
	บริษัทเข้าที่อีสาฯ	บริษัทไทยประเมินฯ		บริษัทเข้าที่อีสาฯ	บริษัทไทยประเมินฯ
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ^{1/}	230.14	255.71	206.98	(23.16) ล้านบาท (10.06%)	(48.73) ล้านบาท (19.06%)
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ^{1/}	181.25	201.39	163.02	(18.23) ล้านบาท (10.06%)	(38.37) ล้านบาท (19.05%)
อาคารสำนักงาน ^{2/}	110.00	112.00	80.00	(30.00) ล้านบาท (27.27%)	(32.00) ล้านบาท (28.57%)
รวม	521.39	569.10	450.00	(71.39) ล้านบาท (13.69%)	(119.10) ล้านบาท (20.93%)

หมายเหตุ:

1/ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดิน

2/ ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าอาคาร

ราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงอาจมีส่วนลดจากราคาดังกล่าว ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขายเพื่อทำรายการในครั้งนี้เท่ากับ 450.00 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนลดจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง (119.10) - (71.39) ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างระหว่าง (20.93%) - (13.69%) ดังนั้น ราคาที่ตกลงซื้อขายจริงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ราคาที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม



ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายได้ทำการประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ด้วย แต่การประเมินราคาดังกล่าวพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมที่มีรายได้ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งไม่ได้พิจารณาถึงโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ดังนั้น การประเมินโดยวิธีรายได้ดังกล่าว ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มาในครั้งนี ราคาประเมินตามวิธีรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้

ข. การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่

อาคารสำนักงานเดิมมีลูกค้าคือบริษัทในกลุ่มเดอะดับบลิวเป็นหลัก และบริษัทฯ มีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกันนั้น คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างจะเสร็จสิ้นในปี 2567 และเริ่มมีรายได้ในปี 2568 โดยจะมีลูกค้าเป็นบริษัทภายนอกเป็นหลัก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ โดยมีการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ภายหลังจากการหักมูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ และมูลค่าการทำรายการ 450 ล้านบาทแล้ว เป็นดังนี้

การวิเคราะห์ความไว	หน่วย	อัตราส่วนลด (Discount Rate) (ร้อยละต่อปี)		
		WACC + 0.25%	WACC กรณีพื้นฐาน	WACC - 0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่	ล้านบาท	(37.22)	(12.91)	13.28

จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ อยู่ในช่วงระหว่าง **(37.22) – 13.28 ล้านบาท** ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าของการทำรายการที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม** เนื่องจากต้นทุนการทำรายการ สูงกว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และทำให้มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิติดลบ ทั้งกรณีพื้นฐานและกรณีอัตราส่วนลดเพิ่มขึ้นจากอัตราพื้นฐานที่ร้อยละ 0.25 ต่อปี

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในภาพรวมของการประเมินราคา ถ้าเปรียบเทียบราคาที่ตกลงซื้อขายกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ราคาที่ตกลงซื้อขายมีส่วนลดจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง (119.10) - (71.39) ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างระหว่าง (20.93%) - (13.69%) ดังนั้น ราคาที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม แต่เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินของอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่แล้ว ปรากฏว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ อยู่ในช่วงระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความสำคัญต่อความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรจากสินทรัพย์มากกว่า ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีรายได้เสริมและมีกระแสเงินสดรับเป็นประจำ และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักของการทำรายการครั้งนี้ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าของการทำรายการที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม**



ส่วนที่ 3: รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1.1 วัตถุประสงค์ที่มา และลักษณะรายการ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน จาก JCKD คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 450.00 ล้านบาท และจะมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม วงเงินประมาณ 207.14 ล้านบาท รวมเป็นขนาดรายการ 657.14 ล้านบาท

โดยการทำรายการมูลค่า 450.00 ล้านบาท จะแบ่งการชำระเงินออกเป็น 2 ส่วน คือ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นการจัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท และจะชำระเงินสดส่วนที่เหลืออีก 175.02 ล้านบาทให้แก่ JCKD ซึ่งมาจากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น มูลค่ารวม 385.32 ล้านบาท สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ มูลค่า 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีการประกอบธุรกิจหลักโดยมีรายได้จากร้านอาหารเป็นหลัก ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะเปลี่ยนลักษณะการดำเนินธุรกิจเป็นธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด แต่บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าสำนักงาน และจะมีรายได้เพิ่มเติมอีกช่องทางหนึ่งจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมที่มีบริษัทในกลุ่มเดอะอบลเป็นผู้เช่าหลัก และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าภายนอกตามโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกัน ซึ่งจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

3.1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ภายหลังจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 13 มกราคม 2566 โดยบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการซื้อจะขายทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว และภายหลังจากได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขการทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 3.1.3

การดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ สามารถสรุปได้ ดังนี้

กำหนดเวลา	การดำเนินการ
13 มกราคม 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เพื่ออนุมัติการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
27 มกราคม 2566	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (Record Date)
8 มีนาคม 2566	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566



กำหนดเวลา	การดำเนินการ
มีนาคม – เมษายน 2566	- ขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) - สำนักงาน ก.ล.ด. อนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ JCKD
ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566	- วันจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD - จัดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ - รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ต้องมีการจดทะเบียนนิติกรรมในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้ขายไม่ครบถ้วน - ยื่นแบบคำขอให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566	ส่งหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น และหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) 5 วันทำการ - รายงานผลการขายการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ต่อบริษัทหลักทรัพย์ฯ และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ - ยื่นแบบคำขอให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ชำระค่าซื้อสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ JCKD และยกเลิกการจดทะเบียนนิติกรรมในสิทธิที่ซื้อขาย

3.1.3 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

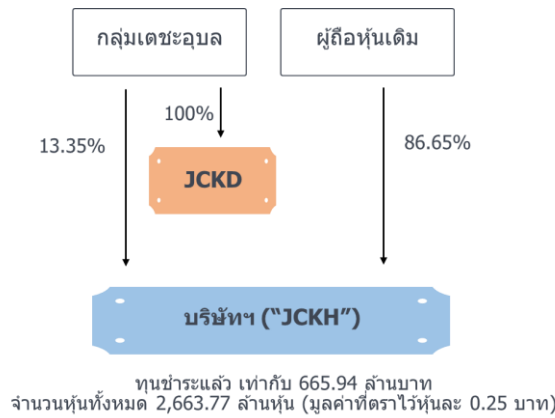
ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แสดงตามตาราง ดังนี้

บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อ	:	นายอภิชัย เดชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 ถือหุ้นจำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว โดยมีนายโชติวิทย์ เดชะอุบล และนายอรฤทธิ เดชะอุบล (ซึ่งเป็นบุตรของนายอภิชัย เดชะอุบล และนางชลิตา เดชะอุบล) รวมถึงนายอภิชัย เดชะอุบล เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
JCKD ในฐานะผู้ขาย และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	:	นายอภิชัย เดชะอุบล และนางชลิตา เดชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เดชะอุบล และนางชลิตา เดชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD รวมกันจำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD ส่วนที่เหลือร้อยละ 45 เป็นการถือหุ้นโดยบุตรรวม 6 คนของนายอภิชัย เดชะอุบล และนางชลิตา เดชะอุบล

โปรดดูรายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่าง JCKD ในฐานะผู้ขอผ่อนผันกับ บริษัทฯ ในหัวข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้

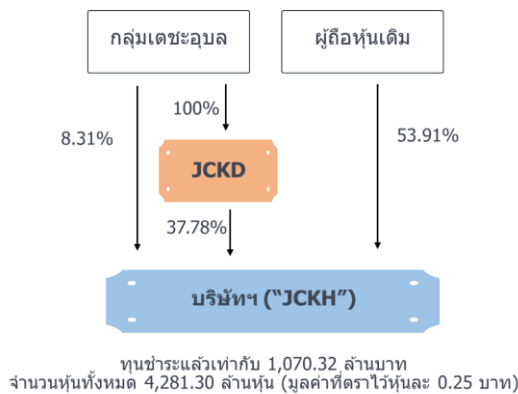


โครงสร้างการถือหุ้นก่อนการทำรายการ



- หมายเหตุ:** 1. กลุ่มเดชะอุบล ได้แก่ นายอภิชัย เดชะอุบล, นางชลิตา เดชะอุบล, นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล, นายโชติวิทย์ เดชะอุบล, นายณพัทธ์ เดชะอุบล, นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล, นายอัศวินท์ เดชะอุบล และนางสาวอรุณโรจน์ เดชะอุบล
2. ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เดชะอุบล (ซึ่งเข้าขายเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง คือ คู่สมรส) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD)

โครงสร้างการถือหุ้นหลังการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD



JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นบริษัทฯ ของนายอภิชัย เดชะอุบล จำนวน 276,472,784 หุ้น (ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ

ดังนั้น JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยขั้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้



สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

หัวข้อ	สาระสำคัญ																															
คู่สัญญา	(1) บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (ผู้จะขาย) (2) บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะซื้อ)																															
ทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย	<p>โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา (หรือเท่ากับ 653 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานและที่จอดรถยนต์ 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนรามาธิบดีราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร รายละเอียดของโฉนดที่ดินมีดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>2184</td> <td>1006</td> <td>585</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>65.3</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2185</td> <td>1314</td> <td>586</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>87.7</td> </tr> <tr> <td colspan="4">รวมเนื้อที่</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>53</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตารางวา	1.	2184	1006	585	0	3	65.3	2.	2185	1314	586	0	2	87.7	รวมเนื้อที่				1	2	53
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่					เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่																								
		ไร่	งาน	ตารางวา																												
1.	2184	1006	585	0	3	65.3																										
2.	2185	1314	586	0	2	87.7																										
รวมเนื้อที่				1	2	53																										
ภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย ณ วันทำการซื้อขาย	<p>ภาระการจำนองที่มีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามที่ปรากฏรายละเอียดอยู่ในโฉนดที่ดิน และภาระการเช่า รวมทั้งสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร โดยผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p> <ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนอง จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จดทะเบียนบริกรรมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้จะขายไม่ครบถ้วน ^{1/} 																															
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 90 วันนับจากวันที่ทำสัญญา เว้นแต่จะได้ขยายออกไปหรือโดยการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย																															
ราคาซื้อขาย	<p>ไม่เกินกว่า 450.00 (สี่ร้อยห้าสิบล้าน) บาท ประกอบด้วย</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</th> <th>ราคาซื้อขาย (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2184</td> <td>163,015,314</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>สิ่งปลูกสร้าง</td> <td>80,000,000</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2185</td> <td>206,984,686</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>450,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้จะขายมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้</p>	ลำดับ	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย (บาท)	1.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2184	163,015,314	2.	สิ่งปลูกสร้าง	80,000,000	3.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2185	206,984,686	รวม		450,000,000																
ลำดับ	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย (บาท)																														
1.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2184	163,015,314																														
2.	สิ่งปลูกสร้าง	80,000,000																														
3.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2185	206,984,686																														
รวม		450,000,000																														
เงื่อนไขชำระราคา	<p>ผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขายภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยแบ่งการชำระเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้จะซื้อตกลงชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้จะซื้อในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ทำให้ผู้จะขายถือหุ้นในผู้จะซื้อคิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้จะซื้อ และจะส่งผลให้ผู้จะขายมีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อ (Tender Offer) ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จะขายประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อ โดยอาศัยมติที่ 																															



หัวข้อ	สาระสำคัญ
	<p>ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ (Whitewash) ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ผู้จะขายจึงไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อ</p> <p>2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลืออีกจำนวน 175,019,662.00 บาท ภายใน 180 วัน^{2/} นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนบริมสิทธิ์ในมูลหนี้ซื้อขายในส่วน of ราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้จะขาย ไม่ครบถ้วนตามข้อนี้ให้ปรากฏไว้ในโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือตามข้อนี้ให้แก่ผู้จะขายจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนเลิกบริมสิทธิ์ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในวันเดียวกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้ครบถ้วนทุกประการ</p> <p>(ก) การลดทุนจดทะเบียนของผู้จะซื้อโดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน</p> <p>(ข) การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้จะขาย</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของผู้จะซื้อ และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน</p> <p>(ง) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้จะซื้อ ในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ผู้จะขาย</p> <p>(จ) การอนุมัติให้ผู้จะขายได้รับการผ่อนผันไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) อันเป็นผลจากการรับชำระราคาซื้อขายบางส่วนด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้จะซื้อ</p> <p>(2) สำนักงาน ก.ล.ด. อนุญาตให้ผู้จะซื้อออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้จะขาย และผ่อนผันให้ผู้จะขายไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)</p> <p>(3) คำรับรองของผู้จะซื้อถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(4) คำรับรองของผู้จะขายถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(5) ผู้จะขาย จะไม่ดำเนินการใดๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นับแต่วันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(6) ไม่มี การดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใดๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่า จะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การ</p>



หัวข้อ	สาระสำคัญ
	<p>ฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(7) ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว</p>
<p>คำรับรองของผู้ขายที่สำคัญ</p>	<p>ผู้ขายตกลงและให้คำรับรองต่อผู้ซื้อว่า ภายในกำหนด 30 วันหลังจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ผู้ขายจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บอกกล่าวการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหนังสือไปให้ผู้เช่า และ/หรือผู้รับบริการ เพื่อให้รับทราบ ว่า ผู้ซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคารไปจากผู้ขายโดยสมบูรณ์แล้ว</p> <p>(ข) ส่งมอบ (1) จำนวนเงินค่าเช่า และเงินประกันการเช่าซึ่งได้รับชำระไว้ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ (2) จำนวนเงินค่าบริการ และเงินประกันการบริการซึ่งได้รับชำระไว้ล่วงหน้า สำหรับระยะเวลาการบริการที่ยังคงเหลืออยู่ ตามสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคารคืนให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมด</p> <p>(ค) จดทะเบียนภาระจำยอมให้โฉนดที่ดินเลขที่ 2181 และ 2182 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร รวม 2 โฉนด ตกเป็นภรรยาทรัพย์สินเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 2185 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ภรรยาทรัพย์สิน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของต้องรับภาระบางอย่างอันเกิดจากภาระจำยอม)</p> <p>(ง) ดำเนินการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคาร ซึ่งผู้ขายใช้เป็นพื้นที่สำนักงานจากผู้ซื้อตามระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ทำการตกลงกันในภายหลัง</p>

หมายเหตุ: 1/ บริริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สิน ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ

2/ การกำหนดระยะเวลา 180 วัน เป็นการกำหนดกรอบระยะเวลาสำหรับผู้ซื้อและผู้ขาย หากมีเหตุที่ทำให้การดำเนินการไม่สามารถทำได้เสร็จสิ้นตามกำหนดเวลา ทั้งสองฝ่ายอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวได้

3.1.4 ประเภทและขนาดของรายการ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 450.00 ล้านบาท และจะมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม วงเงินประมาณ 207.14 ล้านบาท รวมเป็นขนาดรายการ 657.14 ล้านบาท

โดยการทำการรายการมูลค่า 450.00 ล้านบาท จะแบ่งการชำระเงินออกเป็น 2 ส่วน คือ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นการจัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274.98 ล้านบาท และจะชำระเงินสดส่วนที่เหลืออีก 175.02 ล้านบาทให้แก่ JCKD ซึ่งมาจากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการ



ถือหุ้น มูลค่ารวม 385.32 ล้านบาท สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ มูลค่า 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

การทำรายการครั้งนี้เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) มีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัทฯ
สินทรัพย์รวม	1,261.45
หัก หนี้สินรวม	1,157.33
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8.61
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	95.51

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ร้อยละของการลงทุน * สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ / สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ร้อยละของการลงทุน * กำไรสุทธิของสินทรัพย์ / กำไรสุทธิของบริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	จำนวนเงินรวมที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 657.14 ล้านบาท / 1,261.45 ล้านบาท	ร้อยละ 52.09
4. เกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ / จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ = 1,617.53 ล้านหุ้น / 2,663.77 ล้านหุ้น	ร้อยละ 60.72
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์		ร้อยละ 60.72

จากการคำนวณดังกล่าว บริษัทฯ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง คือ คู่สมรส) จำนวน



5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท จึงทำให้ JCKD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ทั้งนี้ มูลค่ารายการจะไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่ จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	มูลค่ารวมของการทำรายการ / สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ	
การคำนวณ	450.00 ล้านบาท / 95.51 ล้านบาท	ร้อยละ 471.15

บริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องรายการอื่น

เนื่องจากขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เกินกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกินร้อยละ 100 และขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันเกินกว่าร้อยละ 3 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การชำระค่าตอบแทนและแหล่งเงินทุน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ จะลงทุนในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

(1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

(ก) ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2185 เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้าจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทภายใต้กลุ่มเดอะออบลเป็นผู้เช่าพื้นที่หลัก และ

(ข) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท

ที่ดินทั้งสองผืนเป็นที่ดินที่อยู่ติดกัน และเมื่อรวมรายการตามข้อ (ก) และ (ข) เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกันไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ

(2) ภายหลังจากการทำรายการ บริษัทฯ จะมีที่ดินว่างเปล่า โดยมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ



5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าภายนอกเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ โดยที่ตั้งของที่ดินทั้งสองผืนดังกล่าว อยู่ถนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากถนนสาทร ถนนสีลม และเป็นทำเลที่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจที่เป็น ศูนย์รวมของอาคารสำนักงาน

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบ Private Placement เพื่อชำระค่าตอบแทนในการทำรายการดังกล่าว บางส่วนให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นแล้ว

(ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) ภายหลังจากที่ JCKD ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ Private Placement ข้างต้น ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

กรณีการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ในราคาเสนอขาย 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ได้จากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยอ้างอิงราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 72/2558 ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 104.12 ล้านบาท มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 0.25 บาท)

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. บริษัทมหาชน กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

ผู้ประเมิน	มูลค่าที่ดินและอาคารสำนักงานตามราคาประเมิน (ล้านบาท)	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
<u>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด</u>			
- ที่ดิน	457.10	วิธีเปรียบเทียบตลาด	27 ตุลาคม 2565
- อาคารสำนักงาน	112.00	วิธีต้นทุน	
รวม	569.10		
<u>บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</u>			
- ที่ดิน	441.39	วิธีเปรียบเทียบตลาด	25 ตุลาคม 2565
- อาคารสำนักงาน	110.00	วิธีต้นทุน	
รวม	521.39		

หมายเหตุ: โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาประเมินในหัวข้อ 2.2 และในเอกสารแนบ 3

- (2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนคาดการณ์ที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานบนที่ดินว่างเปล่า โดยบริษัทฯ ประเมินค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานดังกล่าวเท่ากับ 23,000 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่ก่อสร้างประมาณ 9,006 ตารางเมตร ซึ่งอ้างอิงจากประสบการณ์ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานเดิมของ JCKD ซึ่งจะเทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย



3.2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การทำรายการครั้งนี้เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นอาคารที่บริษัทฯ เข้าเป็นสำนักงานในปัจจุบัน การได้มาซึ่งสินทรัพย์จะช่วยให้บริษัทฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน และจะมีรายได้เพิ่มเติมจากการการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าจากบริษัทในกลุ่มเดอะชอปป เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกิจการต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม เพื่อให้เช่าแก่ลูกค้าบุคคลภายนอก โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม เข้ามาอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

3.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) **บริษัทฯ จะประหยัดค่าใช้จ่ายและมีรายได้เสริมจากการให้เช่าพื้นที่**

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการเช่าพื้นที่อาคารเท่ากับ 4.79 ล้านบาทต่อปี ภายหลังจากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยจะเป็นการลดค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการดังกล่าว และจะมีรายได้เพิ่มเติมจากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่บริษัทของกลุ่มเดอะชอปป คือ JCK และ JCKD จากอาคารสำนักงานเดิม และยังมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินที่อยู่ติดกันซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไปโดยมีลูกค้าภายนอกเป็นหลัก ซึ่งจะเป็นรายได้ที่ได้รับอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่องเป็นประจำทุกเดือนตามอายุสัญญาเช่า ช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพื่อเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มเติมสำหรับบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีรายได้หลักจากธุรกิจร้านอาหาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้อย่างมีสาระสำคัญ

(2) **เป็นการลงทุนระยะยาวในสินทรัพย์**

ที่ดินและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับศูนย์กลางธุรกิจในระยะไม่เกิน 1 - 2 กิโลเมตรจากถนนสาทรและถนนสีลม พื้นที่บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน อาคารชุด อาคารโรงแรม และบ้านพักอาศัยเกือบทั้งหมดแล้ว จึงเป็นพื้นที่ที่มีโอกาสที่จะมีราคาตลาดสูงขึ้นเป็นประจำทุกปี โดยแนวพื้นที่ย่าน Central Business District หรือ CBD น่าจะมีการโยกย้ายไปยังพื้นที่แถบถนนสาทร ถนนพระรามที่ 4 และขยายไปยังถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีที่ดินแปลงใหญ่เป็นที่ทรัพย์สินมีโอกาสพัฒนาสูงในอนาคต และจะส่งผลให้พื้นที่ข้างเคียงมีโอกาสในการปรับราคาสูงขึ้นตามไปด้วย

(3) **บริษัทฯ สามารถใช้สินทรัพย์ที่ได้มาเป็นหลักประกันเงินกู้**

บริษัทฯ สามารถนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานดังกล่าว ไปเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างๆ โดยคาดว่าจะใช้เป็นหลักประกันเงินกู้สำหรับโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ และวงเงินกู้เงินทุนหมุนเวียน เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

(4) **บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างมีสาระสำคัญ**

การทำรายการโดยการออกหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ทำให้ JCKD เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน ซึ่ง JCKD มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เมื่อรวมสัดส่วนการถือหุ้นของ JCKD นายอภิชัย เตชะอุบล และผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลแล้ว จะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 46.09 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ นอกจากนี้ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) รวมถึงนายอภิชัย เตชะอุบล ยังเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ก่อนการทำรายการครั้งนี้ ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น โครงสร้างการบริหารงานของบริษัทฯ จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ

(5) การเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering ทำให้สัดส่วน D/E Ratio ต่ำลง

ถ้าอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 104.12 ล้านบาท และมีการเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นหลังจากวันที่ในงบการเงินดังกล่าว ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้ทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 256.23 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้) เมื่อรวมกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แบบ Private Placement และ Rights Offering จะได้เงินจากการเพิ่มทุนรวม 660.30 ล้านบาท (274.98 + 385.32) ทำให้สัดส่วน D/E Ratio ลดลงจาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็น 1.38 เท่า ภายหลังจากการเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering (ทั้งนี้ การคาดการณ์ดังกล่าว ยังไม่รวมผลกระทบหรือปัจจัยอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต)

และถึงแม้ว่าจะมีการกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 209.24 ล้านบาท จะทำให้สัดส่วน D/E Ratio เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.63 เท่า เท่านั้น กรณีของอัตราดอกเบี้ย คาดว่าจะใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ประมาณร้อยละ 4.42 ต่อปี ซึ่งคิดเป็นมูลค่าดอกเบี้ยจ่ายไม่เกิน 10 ล้านบาท ต่อปีจากมูลค่าเงินต้นทั้งจำนวน ซึ่งตามประมาณการอาคารสำนักงานใหม่ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทฯ สามารถชำระค่าดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวได้

3.2.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบด้านสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

จากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้นเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลแบบ Private Placement คือ JCKD หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน แต่จะไม่มีผลกระทบด้านราคา เนื่องจากเป็นการเสนอขายที่ราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด โดยคำนวณจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (วันที่ 13 มกราคม 2566) ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น

ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทฯ มีโอกาสในการลงทุนโครงการอื่นๆ

บริษัทฯ อาจจะมีการระดมทุนเพื่อไปลงทุนในธุรกิจอื่น หรือ โครงการลงทุนอื่นได้ ซึ่งอาจจะสร้างรายได้ หรือ ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีแผนงานหรือมีความชัดเจนในการลงทุนโครงการอื่นๆ

ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและเสียโอกาสในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ ถ้าบริษัทฯ ไม่ทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีฐานของทุนที่ต่ำลงขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากการมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานมาโดยตลอด ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูงมากและมีความเสี่ยงทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน ซึ่งจะเป็นรายได้ที่เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและเป็นรายได้เสริมให้กับบริษัทฯ อีกช่องทางหนึ่ง

3.2.4 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงจากการที่เงื่อนไขการทำรายการไม่บรรลุผลสำเร็จ

การเข้าทำรายการดังกล่าวให้สำเร็จนั้น มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการหลายประการ เช่น การดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การขอผ่อนผันฯ และการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้คิดเป็นมูลค่าการทำรายการ 450 ล้านบาท บริษัทฯ ชำระด้วยวิธีการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 274.98 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นเงินสดที่ได้จากการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เป็นจำนวนเงิน 175.02 ล้านบาท โดยภายหลังการทำรายการ JCKD จะมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นด้วย เมื่อรวมสัดส่วนการถือหุ้นของ JCKD แล้ว JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบลจะมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วภายหลังการจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement

บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่า 385.32 ล้านบาท (ถ้ามีการใช้สิทธิจองซื้อหุ้น Rights Offering โดยผู้ถือหุ้นทั้งหมด) โดย JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบลจะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันร้อยละ 44.24 เท่ากับ 170.47 ล้านบาท ($385.32 * 44.24\% = 170.47$) ดังนั้น บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนรองรับรวมเท่ากับ 445.45 ล้านบาท (274.98 Private Placement + 170.47 Rights Offering จาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล) ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ 450 ล้านบาทเพียง 4.55 ล้านบาท (450 – 445.45) เท่านั้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า แหล่งเงินทุนเกือบทั้งหมดที่ใช้ในการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท มาจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล โดยตรงจำนวน 445.45 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นไม่ได้เสียประโยชน์ในเรื่องแหล่งเงินทุนนี้ สำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลืออีก 4.55 ล้านบาท บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจากเดิมที่วางไว้ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 ที่ยังเหลืออยู่ โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงต่ำที่จะไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ

(3) ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประหยัดค่าเช่าสำนักงานของบริษัทฯ เอง และจะมีการให้เช่าพื้นที่แก่บริษัทอื่นๆ ได้แก่ JCK และ JCKD ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดชะอุบล นอกจากนี้ยังมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม เพื่อเป็นเป็นแหล่งรายได้ค่าเช่าและบริการที่จะเข้ามาเป็นประจําอย่างต่อเนื่องสำหรับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะมีการจัดตั้งทีมงานเพื่อรองรับการดำเนินโครงการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาดการณ์ไว้ JCKD ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าอาคารสำนักงาน จะมีส่วนช่วยในการบริหารจัดการโครงการและการส่งเสริมการตลาดให้แก่บริษัทฯ ได้

(4) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการขอกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 209.24 ล้านบาท บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะใช้สินทรัพย์ที่ได้มาคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมอาคารสำนักงานเดิม) เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้สำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะมีความเสี่ยงค่อนข้างน้อย เนื่องจากมูลค่าของการทำรายการเท่ากับ 450 ล้านบาท และราคาประเมินตามรายงานประเมินราคาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอยู่ในช่วงระหว่าง 521.39 – 569.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าเงินกู้ดังกล่าวค่อนข้างมาก

3.2.5 เปรียบเทียบประโยชน์และผลกระทบ ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความสะดวก และความรวดเร็วในการเจรจาต่อรองดีกว่าบุคคลภายนอก เนื่องจากนายอภิชัย เดชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีนายโชติวิทย์ เดชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เดชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เดชะอุบล) รวมถึงนายอภิชัย เดชะอุบล เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจและสภาพของธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และจะไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ อย่างมีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีการกำหนดเงื่อนไขที่เป็นปกติของการซื้อขายโดยบริษัทฯ ไม่ได้มีข้อเสียเปรียบในการทำรายการแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

กรณีที่เป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอก บริษัทฯ ต้องมีการสรรหาโครงการที่เหมาะสม และมีการเจรจาต่อรอง ซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ยาวนานกว่า หรือ อาจมีค่าใช้จ่ายมากกว่าการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำการอาจมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น และอาจมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญได้

3.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ JCKD คือ ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเข้าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเดิมซึ่งมีบริษัทในกลุ่มเดอะอุบลเป็นผู้เช่าหลักอยู่แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนพื้นที่ว่างเปล่าที่อยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิม ซึ่งจะมีกลุ่มลูกค้าบริษัทภายนอกเป็นหลัก โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในปี 2568 เป็นต้นไป ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของทั้งอาคารสำนักงานเดิม และอาคารสำนักงานใหม่ โดยจะเป็นแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มเติมที่เข้ามาอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอสำหรับบริษัทฯ ในอนาคต และช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ยังเป็นเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ และมีโอกาสที่ราคาของที่ดินจะมีการปรับราคาสูงขึ้นในอนาคต

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- (1) บริษัทฯ จะประหยัดค่าใช้จ่ายและมีรายได้เสริมจากการให้เช่าพื้นที่
- (2) เป็นการลงทุนระยะยาวในสินทรัพย์ ที่ดินและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง
- (3) บริษัทฯ สามารถใช้สินทรัพย์ที่ได้มาเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างๆ
- (4) บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างมีสาระสำคัญ
- (5) การเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering ทำให้สัดส่วน D/E Ratio ต่ำลง จาก 11.12 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็น 1.38 เท่า หลังการเพิ่มทุนแบบ Private Placement และ Rights Offering

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

- (1) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบด้านสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ร้อยละ 37.78 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน แต่จะไม่มีผลกระทบต่อราคา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ ดังนี้

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- (1) บริษัทฯ มีโอกาสในการลงทุนโครงการอื่นๆ

ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

- (1) บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและเสียโอกาสในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ

โดยมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการในครั้งนี ดังนี้

- (1) ความเสี่ยงจากการที่เงื่อนไขการทำรายการไม่บรรลุผลสำเร็จ เนื่องจากมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการหลายประการ เช่น การดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น การขอผ่อนผันฯ และการจัดสรรหุ้นให้แก่

บุคคลในวงจำกัดซึ่งต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- (2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมเงินได้ตามจำนวนที่ต้องการ
- (3) ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่ดินและอาคารสำนักงาน หากผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาดการณ์ไว้
- (4) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล**

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาถึงวาระที่ต้องพิจารณา คือ วาระที่ 3 การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวม 657.14 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อที่ดินและอาคารจาก JCKD มูลค่า 450 ล้านบาท⁵ (ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเป็นราคาที่มีส่วนลดประมาณร้อยละ 10 - 15 จากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) และ เงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่อีกมูลค่า 207.14 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมถึงเนื้อหาส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ในรายงานฉบับนี้แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผลตามที่ได้อธิบายมาข้างต้น แต่เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของมูลค่าในการทำรายการแล้ว สินทรัพย์ที่ได้มามีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ภายหลังจากการหักเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ จะอยู่ในช่วงระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาในการทำรายการตามวาระที่ 3 นี้ ไม่เหมาะสม

⁵ การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ 450 ล้านบาท เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้มูลค่าระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาท จะมีส่วนลดจากราคายุติธรรมเท่ากับ 71.39 - 119.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นส่วนลดเท่ากับร้อยละ 13.69 - 20.93 ของราคายุติธรรม นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงการใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงเจรจาที่จะชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) การออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดให้ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 274.98 ล้านบาท และ (2) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งจะชำระโดยเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.03 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 385.32 ล้านบาท 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 ล้านบาทเท่านั้น ที่ต้องได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (อ้างอิงจากสารสนเทศของบริษัทฯ)

การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน เนื่องจากทั้งสองวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

เนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากรายการใดรายการหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะถือว่ารายการอื่นๆ ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิกและจะไม่มีมีการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องอีกต่อไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาราคาในการทำรายการตามวาระที่ 3 ร่วมกับผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้นตามวาระที่ 6.2 ควบคู่กันไป

การพิจารณาความเหมาะสมของราคา ของวาระที่ 6.2 คือ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการชำระค่าสินทรัพย์ที่ได้มานั้น บริษัทฯ จะชำระด้วยหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแบบ Private Placement ให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท (มูลค่ารวม 274.98 ล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของผู้ซื้อและผู้ขายมีการตกลงกันมาประมาณ 6 เดือนก่อนการทำรายการแล้ว และเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นการคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก SETSMART)

และเมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอขายหุ้น กับ ราคายุติธรรมตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (โปรดดูหัวข้อ 1.3.5 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ โดยเป็นการคำนวณมูลค่าหุ้นที่ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 – 15 วันทำการ คือในช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 – 12 มกราคม 2566 ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (วันที่ 13 มกราคม 2566) จะได้ราคาหุ้นอยู่ในช่วงราคาระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด เป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้นจากช่วงของราคาหุ้นดังกล่าว และส่งผลให้ราคาเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่า ราคาตลาดเฉลี่ยอยู่เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 30.77 ของราคาตลาดเฉลี่ย

การที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่เสนอขายหุ้นให้แก่ JCKD ตามราคาตลาด แต่ขายหุ้นในราคาที่สูงกว่าราคาตลาดค่อนข้างมาก ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องมีการออกและเสนอขายหุ้นในจำนวนที่มากเกินไป เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำให้มีส่วนเกินจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ในราคาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม (Premium of Private Placement Price over Fair Value) ดังนี้

จำนวนหุ้นที่เสนอขายแบบ Private Placement (1)	ราคาเสนอขาย (บาทต่อหุ้น)	ราคาตลาด (บาทต่อหุ้น)	ผลต่างราคาหุ้น (บาทต่อหุ้น) (2)	ส่วนเกินจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement ในราคาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท) (1) x (2)
1,617,531,400	0.17	0.13	0.04	64.70

หมายเหตุ: มูลค่า 64.70 ล้านบาทเป็นผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น Private Placement ตามวาระที่ 6.2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาในการทำรายการตามวาระที่ 6.2 นี้ มีความเหมาะสม



การพิจารณาความเหมาะสมของราคาของวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน เนื่องจากทั้งสองวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

การที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้ทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (วาระที่ 3) โดยชำระเงินบางส่วนจากการเสนอขายหุ้นแบบ Private Placement (วาระที่ 6.2) และวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ตามที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ต้องพิจารณาราคาในการทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ควบคู่กัน

การทำรายการในวาระที่ 3 มีมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ได้มา หักมูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่และมูลค่าการทำรายการแล้ว เท่ากับ (37.22) – 13.28 ล้านบาท ตามที่คำนวณในส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้ แต่การทำรายการในวาระที่ 6.2 จะมีผลประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น Private Placement มูลค่า 64.70 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อพิจารณาราคาในการทำรายการที่ 3 และราคาในการทำรายการที่ 6.2 ควบคู่กัน จะได้ผลประโยชน์สุทธิจากการทำรายการในช่วงระหว่าง 27.48 – 77.98 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 6.2 ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม

ด้านความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนมีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยเหตุที่มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย และมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เป็นราคาต่ำกว่าราคาประเมินที่เทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน บริษัทฯ สามารถนำไปเพื่อประกอบประโยชน์ในด้านต่าง ๆ และเมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไขบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานนั้น มีเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการทำรายการกับคู่สัญญาทั่วไปที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Arm's Length Basis) และไม่มีผลกระทบประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขที่เป็นปกติการซื้อขาย นอกจากนี้ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานจาก JCKD และให้นำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแล้วว่า แม้มูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีค่าระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท (และมีค่าเป็นลบเท่ากับ (12.91) ในกรณีฐาน) แต่เมื่อพิจารณาร่วมกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญแก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น หรือประมาณ 0.13 บาทต่อหุ้น หรือราคาออกและเสนอขายหุ้นดังกล่าว สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าส่วนเกินรวมทั้งสิ้น 64.70 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาชดเชยกับมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม บริษัทฯ จะได้รับ

ผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนในช่วงระหว่าง 27.48 – 77.98 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าของการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานครั้งนี้ จึงเป็นมูลค่าที่เหมาะสม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยสรุปแล้ว ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระที่ 3 เรื่อง การอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และวาระที่ 6.2 เรื่อง การอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการขอผ่อนผันฯ การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในหัวข้อ “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)” ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) การจัดสรรหุ้นแบบ Private Placement รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co., Ltd.
Capital Advantage
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด



(นายพิช เนตรสุวรรณ)
กรรมการบริหาร



(นายอรณพ แสงวนิช)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	JCKH
เลขทะเบียน	0107554000160
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	28 มกราคม 2547
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	18 กันยายน 2555
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจร้านอาหารบุฟเฟต์ภายใต้แนวคิด " All You Can Eat" โดยมีร้านสุกี้ ชาบู ภายใต้แบรนด์ "ฮอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์" ร้านปิ้งย่างภายใต้แบรนด์ "ฮอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์" ร้านปิ้งย่างภายใต้แบรนด์ "ไดโอมอน" และร้านอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ซีฟู้ด และติ่มซำ ที่คัดสรรวัตถุดิบที่สดใหม่ โดยเชฟฮ่องกงที่มีประสบการณ์ภายใต้แบรนด์ "เจิ้งโต่ว"
ที่ตั้งสำนักงาน	18 ซอยสาทร 11 แยก 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	701.49 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 2,805.96 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	513.83 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,055.32 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท

ที่มา: www.set.or.th ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2547 เดิมชื่อบริษัท ฮอท พอท จำกัด (มหาชน) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 16 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารประเภทสุกี้ชาบู โดยเริ่มจากร้านอาหารสุกี้ชาบูตามสั่ง (A La Carte) สาขาแรกในนามร้าน "โคคาเฟรช สุกี้" ที่ห้างสรรพสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทรา ต่อมาในปี 2550 ได้ลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารและเป็นครัวกลางให้กับร้านสาขาเนื้อที่กว่า 13 ไร่ ตั้งอยู่ที่จังหวัดปทุมธานี จากนั้นบริษัทฯ ได้ขยายสาขาพร้อมทั้งปรับเปลี่ยนแบรนด์ให้มีความเหมาะสมกับยุคสมัย ทำให้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาสูงถึง 153 สาขา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาปิดบางสาขาที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนเพื่อให้ผลประกอบการในภาพรวมดีขึ้น และขยายสาขาเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพเท่านั้น ต่อมาในปี 2563 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19, สถานการณ์ทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและทำให้ ณ สิ้นปี 2563 เหลือจำนวนสาขาเพียง 82 สาขา ปัจจุบัน บริษัทประกอบธุรกิจร้านอาหารสุกี้ ชาบูที่มีน้ำจิ้มสูตรเด็ด ตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอท ร้านอาหารปิ้งย่างและชาบูสไตล์เกาหลี ร้านอาหารจีน โดยร้านอาหารส่วนใหญ่เป็นแบบบุฟเฟต์ แต่ก็มีร้านอาหารแบบตามสั่ง (A La Carte) รวมถึงร้านอาหารบรรยากาศนั่งสบาย (Casual Dining)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีร้านอาหารที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 67 สาขา ประกอบด้วย ร้านฮอท พอท 61 สาขา ร้านไดโอมอน 2 สาขา ร้านไดโอมอนโคเรียนกริลล์ 2 สาขา ร้านเจิ้งโต่ว 1 สาขาและร้านเจิ้งโต่วแกรนด์ 1 สาขา นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ธุรกิจร้านอาหาร

แบ่งเป็น 5 แแบรนด์หลัก ดังนี้

แบรนด์	โลโก้	ประเภทบริการ	จำนวน
1. สอท พอท			
1.1 สอท พอท อินเตอร์ นุฟเฟ้ด		ร้านอาหารบุฟเฟ้ตนานาชาติ ที่เน้นสุกี้และชาบูเป็นหลัก และมีอาหารนานาชาติกว่า 100 รายการเพื่อให้มีความพิเศษมากขึ้น ในราคา 399/499 บาทต่อคน จำกัดเวลารับประทาน 1 ชั่วโมง 30 นาที โดยในบางสาขาให้บริการทั้งหมดต้มและเตาปิ้งย่าง	56 สาขา ^{1/}
1.2 สอท พอท โกลด์		ร้านอาหารบุฟเฟ้ตชาบูและปิ้งย่างในรูปแบบพรีเมียม มีบริการเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ โดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวานและน้ำดื่มที่บริการตัวเอง ในราคา 399/499 บาทต่อคน จำกัดเวลารับประทาน 1 ชั่วโมง 30 นาที ในบางสาขาลูกค้าสามารถเพิ่มเตาปิ้งย่างได้โดยเพิ่มราคา 40 บาทต่อคน	2 สาขา
1.3 สอท พอท สุกี้ ชาบู		ร้านอาหารสุกี้ ชาบู แบบ A La Carte (การสั่งอาหารที่มีอยู่ในเมนู) อาหารเด่น ได้แก่ เป็ดย่างและน้ำจิ้มรสเลิศ "สูตรเด็ด" ตามสไตล์ดั้งเดิมของสอท พอท	2 สาขา
2. ไดโดมอน		ร้านอาหารบุฟเฟ้ตปิ้งย่าง ที่คนไทยให้ความนิยมมายาวนาน ด้วยน้ำซอสหมักสูตรพิเศษและน้ำจิ้มรสเด็ดของร้าน บริการแบบเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ มีเพียงบาร์น้ำจิ้มของว่าง ขนมหวานและน้ำดื่มบริการตัวเอง ในราคา 399/499 บาทต่อคน จำกัดเวลาทาน 1 ชั่วโมง 30 นาที	2 สาขา
3. ไดโดมอน โคเรียน กริลล์		ร้านอาหารบุฟเฟ้ตปิ้งย่างสไตล์เกาหลี เน้นวัตถุดิบพรีเมียมพิเศษและเนื้อนำเข้าคุณภาพเยี่ยมให้บริการพร้อมอาหารเกาหลีที่หลากหลาย ใน 3 ระดับราคา คือ 359/459/538 บาทต่อคน สำหรับสาขาอูทยาซีดีพาร์ค และ 339/439/549 บาทต่อคนสำหรับสาขาฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ทานได้ภายใน 1 ชั่วโมง 30 นาที	2 สาขา
4. เจิ้งโต่ว		ร้านอาหารจีนและติ่มซำสไตล์ฮ่องกงแบบ A La Carte ที่เซฟท่าแบบสดๆให้กับลูกค้าในบรรยากาศสบายๆกับราคาที่คุ้มค่า	2 สาขา
5. เจิ้งโต่วแกรนด์		ภัตตาคารจีน ซีฟู้ดและติ่มซำ เกรดพรีเมียม เป็นร้าน A La Carte และบริการอาหารประเภทบุฟเฟ้ตติ่มซำ เน้นความสดใหม่ของอาหาร	1 สาขา

หมายเหตุ: 1/ แบบปกติ 41 สาขา และที่สามารถเพิ่มเตาปิ้งย่างได้ 15 สาขา

อย่างไรก็ตาม ระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดร้านอาหารใหม่และยังดำเนินธุรกิจต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ชื่อ TOMO เป็นร้านอาหารประเภทชาบูเกรดพรีเมียม และร้าน Burger & Lobster เป็นร้านอาหารเกรดพรีเมียม

ประเภทเบอร์เกอร์โดยเน้นที่วัตถุดิบจากล็อบสเตอร์ เป็นหลัก โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" จากบริษัท ล็อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (LP) ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger & Lobster" ในประเทศไทย จากเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ คือ B&L Operating Limited (BL) และ LP ได้เปิดสาขาของตนเองไปแล้วก่อนหน้านี้เป็นสาขาที่ 1 คือ สาขาเกษรวิลเลจ ในส่วนของบริษัทฯ มีการเปิดดำเนินการธุรกิจแล้ว 1 สาขา (เป็นสาขาที่ 2) เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 คือ สาขาสยามพารากอน

บริษัทฯ LP และ B&L มีแนวทางในการตกลงกันเกี่ยวกับการดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร โดยในปี 2565 มีการแก้ไขสัญญา Master Agreement กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 สาขาที่ 3 และสาขาใหม่ๆ ในอนาคต ตามสิทธิเดิมของ LP โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการโดยตรงกับ B&L ไม่ต้องดำเนินการผ่าน LP ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนสาขาของ LP จะมีแค่ 1 สาขาเท่านั้น โดย LP ไม่สามารถขยายสาขาเพิ่มได้อีก

2) ธุรกิจโรงแรม

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรม โดยเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (CPT) และบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ASP) คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทฯมีนโยบายในการบริหารงานของบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (CPT)

โครงการอยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโรงแรมระดับสี่ดาว ตั้งอยู่ติดถนนแควห้วย ติดถนนกโกวิทและติดริมกกชอย 6 แยกจากถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1-0-29.5 ไร่ โครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 อาคารขนาด 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ มีห้องพัก 77 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 3,927 ตารางเมตร มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) อย่างไรก็ตาม จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมาทำให้โครงการถูกลดทอนทั้งสร้างไว้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการทำสัญญากับผู้รับเหมาซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2566

(ข) บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ASP)

ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นของ ASP ในเดือนสิงหาคมปี 2564 ASP มีสินทรัพย์เป็นที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 84.4 ตารางวา พร้อมอาคารโรงแรม 8 ชั้น งานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100 ประกอบด้วยจำนวนห้อง 105 ห้อง อาคารคลับเฮาส์ 2 ชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองจังหวัดเชียงราย อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับทราบจากฝ่ายกฎหมายว่า สินทรัพย์ดังกล่าวได้ถูกนำขายทอดตลาดไปแล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 หรือก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ ASP โดยเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมที่มีสินทรัพย์ดังกล่าววางเป็นหลักประกัน เป็นผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สินดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าว ให้กับบริษัทฯ โดยในช่วงแรกบริษัทฯ และผู้ขายหุ้นสามัญ ASP ได้เจรจากับเจ้าหนี้ธนาคารเพื่อขอซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว แต่ต่อมาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าว ต้องใช้เงินลงทุนเกินกว่าแผนงานที่วางไว้ จึงยกเลิกแผนการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

จากกรณีทรัพย์สินที่กล่าวไปข้างต้น กลุ่มผู้ขายหุ้น ASP ตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประណหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 70 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักกลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบันเจ้าหนี้ธนาคารอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้ขายหุ้น ASP จะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำสัญญารับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าว จากรายการข้างต้น บริษัทฯ จึงได้โอนกลับรายการที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 261 ล้านบาท และบันทึกลดหนี้เจ้าหนี้เงินกู้ยืมธนาคารจากการขายทอดตลาดของสินทรัพย์จำนวน 96 ล้านบาท รวมทั้งโอนกลับส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 66 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่เคยบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 จากการประเมินราคาที่ดินและอาคารโรงแรมของ ASP และรับรู้ขาดทุนจากรายการดังกล่าวจำนวน 82 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2564

ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นอาคารพร้อมที่ดิน ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีวัตถุประสงค์เบื้องต้นเพื่อเป็นโรงแรมอีกรายการหนึ่งในราคา 140 ล้านบาทจากกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 10.9 ตารางวาพร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย และมีความคืบหน้างานก่อสร้างโดยรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 68 (งานที่เหลือส่วนใหญ่เป็นงานระบบและงานตกแต่ง) และปัจจุบันหยุดการก่อสร้างมาแล้ว 6 ปี ซึ่ง ASP ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2564 โดยได้ชำระค่าทรัพย์สินดังกล่าวไปแล้ว 95.50 ล้านบาท มีเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินจำนวน 44.50 ล้านบาท และทรัพย์สินดังกล่าวถูกบันทึกรายการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของบริษัทฯ ปัจจุบันยังไม่มีแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบนทรัพย์สินดังกล่าว

โครงสร้างรายได้

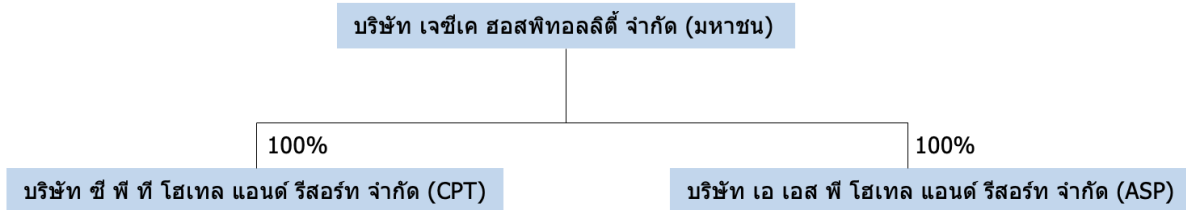
ประเภทรายได้	งวด 12 เดือน สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						งวด 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2565	
	2562		2563		2564		ลบ.	ร้อยละ
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ		
1. รายได้จากการขาย								
(ก) จากร้านอาหาร								
1) สอท พอท อินเตอร์บุฟเฟต์	763.78	54.66	398.53	56.82	249.09	56.47	205.81	47.75
2) สอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์ เพิ่มบึงย่าง	357.82	25.61	179.25	25.56	103.78	23.53	92.06	21.36
3) สอท พอท สุกี้ ชาบู	14.70	1.05	9.59	1.37	7.98	1.83	7.78	1.81
4) ไตโคมอน	102.89	7.36	41.01	5.85	31.47	7.13	55.18	12.80
5) ซิกเนเจอร์ ^{1/}	9.82	0.70	0.69	0.10	-	-	-	-
6) ทูมาโท อิตาเลียน คิทเชน ^{2/}	9.03	0.65	0.57	0.08	-	-	-	-
7) เจิ้งโต่ว	44.65	3.20	43.57	6.21	32.15	7.29	32.60	7.56
8) ซินยอร์ ซาสซี ^{3/}	39.67	2.84	4.47	0.64	-	-	-	-
9) บอนไซ ^{4/}	3.90	0.28	7.86	1.12	2.23	0.51	-	-
10) โจกะโต	-	-	-	-	0.91	0.21	-	-
11) ชาบูโทโมะ	-	-	-	-	-	-	8.61	2.0
รวมรายได้จากร้านอาหาร	1,346.26	96.35	685.54	97.75	427.61	96.94	402.04	93.28
(ข) จากการขายอื่นๆ	2.83	0.20	0.26	0.03	-	-	1.24	0.29
รวมรายได้จากการขาย	1,349.09	96.55	685.80	97.78	427.61	100.00	403.28	93.57
2. รายได้อื่น	48.16	3.45	15.57	2.22	13.51	3.06	27.71	6.43
รายได้รวม	1,397.25	100.00	701.37	100.00	441.12	100.00	430.99	100.00



หมายเหตุ:

- 1/ ซิกเนเจอร์ ปิดให้บริการเดือนมีนาคม 2563
- 2/ ทูมาโท อิตาเลียน คิทเชน ปิดให้บริการเดือนกุมภาพันธ์ 2563
- 3/ ซินยอร์ ชาสซี ปิดให้บริการเดือนกุมภาพันธ์ 2563
- 4/ บริษัทได้เปิดร้านบอนไซที่ถนนหลังสวน วันที่ 9 สิงหาคม 2562

3. โครงสร้างกลุ่มบริษัท



รายละเอียดของบริษัทย่อย

รายละเอียด	บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
วันจดทะเบียนบริษัท	27 ตุลาคม 2558	21 ตุลาคม 2558
เลขทะเบียนบริษัท	0575558002439	0575558002366
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	120,000,000 บาท	1,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น	100 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจโรงแรม มีโครงการปัจจุบัน 1 โครงการ ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย	มีอาคารพักอาศัยที่จะพัฒนาเป็นโรงแรม ตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงราย แต่ยังคงก่อสร้างไม่เสร็จ ปัจจุบันหยุดการก่อสร้าง และยังไม่มีการดำเนินงานที่ชัดเจน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	18 อาคารทีโอพีดี ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120	

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ตามสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	276,472,784	13.45
2. Advance Opportunities Fund I	196,875,918	7.39
3. Advance Opportunities Fund	136,899,497	5.14
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	124,757,180	4.68
5. นายณัชชัชพงศ์ พิระเดชาพันธ์	105,000,000	3.94
6. นางสาวธัญปภา ชลสายพันธ์	99,193,213	3.72
7. นางกุลทิวา โชติวิจิตรรัตน์	83,044,628	3.12
8. นายสวัสดิ์ อัครดิษฐ์วัฒน์	82,644,628	3.10
9. นายทวีจักร จุฬางกูร	82,084,836	3.08
10. นางสาววนิดา แดนไตรทศ	76,000,000	2.85

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
11. ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	1,400,794,101	52.59
รวม	2,663,766,785	100.00

5. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
2. นายประสงค์ วรารัตนกุล	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4. นายอรุณวุฒิ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม, กรรมการ
5. นางรัชณี ศิริเวช	กรรมการ
6. นายเชตะวัน อนันตสมบูรณ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
7. นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: www.set.or.th

6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 – 2564 ผ่านการตรวจสอบโดยนางสาววรุฒ ชัยการณารักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ผ่านการสอบทานจากนางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกตต่องบการเงินที่ตรวจสอบเรื่องความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง โดยแสดงความเห็นว่า งบการเงินของ JCKH ได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและกระแสเงินสดถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 และงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินบริษัท	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	สิ้นสุด 31 ธ.ค.62		สิ้นสุด 31 ธ.ค.63		สิ้นสุด 31 ธ.ค.64		สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.92	2.85	5.16	0.49	9.10	0.76	8.36	0.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	41.49	5.94	49.01	4.61	64.53	5.39	92.09	7.30
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	36.18	5.18	49.85	4.69	51.02	4.27	41.85	3.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.89	3.42	30.22	2.85	30.90	2.58	32.74	2.60
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	121.48	17.39	134.23	12.64	155.56	13.00	175.03	13.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3.00	0.43	3.00	0.28	3.00	0.25	3.00	0.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	81.63	6.82	167.97	13.32
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	445.09	63.72	427.57	40.26	654.17	54.69	657.79	52.14
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	18.17	2.60	415.48	39.12	232.08	19.40	179.79	14.25
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5.11	0.73	3.83	0.36	2.64	0.22	8.61	0.68
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	105.64	15.12	77.87	7.33	67.09	5.61	69.26	5.49
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	577.01	82.61	927.75	87.36	1,040.60	87.00	1,086.42	86.12
รวมสินทรัพย์	698.49	100.00	1,061.98	100.00	1,196.16	100.00	1,261.45	100.00
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	95.47	13.67	93.15	8.77	88.79	7.42	87.63	6.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	222.80	31.90	224.18	21.11	329.81	27.57	338.59	26.84
ส่วนหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.38	0.20	198.62	18.70	118.54	9.91	91.36	7.24
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24.25	3.47	15.00	1.41	59.80	5.00	58.29	4.62
เงินกู้ยืมระยะสั้น	153.21	21.93	101.60	9.57	124.24	10.39	123.34	9.78
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	35.08	5.02	76.40	7.19	92.06	7.70	120.98	9.59
รวมหนี้สินหมุนเวียน	532.21	76.19	708.95	66.76	813.24	67.99	820.19	65.02
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	-	6.25	0.59	73.11	6.11	65.31	5.18
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.00	0.43	218.90	20.61	151.74	12.69	119.27	9.45
ประมาณการหนี้สินในการรื้อถอน	24.91	3.57	22.05	2.08	16.96	1.42	14.27	1.13
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	4.40	0.63	3.52	0.33	4.39	0.37	3.93	0.31
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52.66	7.54	60.82	5.73	72.69	6.08	90.97	7.21
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-	25.66	2.15	19.67	1.56
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	-	-	-	3.89	0.33	3.33	0.26
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	20.40	1.71	20.40	1.62
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	84.97	12.16	311.55	29.34	368.84	30.84	337.14	26.73
รวมหนี้สิน	617.17	88.36	1,020.50	96.09	1,182.08	98.82	1,157.33	91.75

งบแสดงฐานะการเงินบริษัท	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	สิ้นสุด 31 ธ.ค.62		สิ้นสุด 31 ธ.ค.63		สิ้นสุด 31 ธ.ค.64		สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	203.22	29.09	203.22	19.14	537.45	44.93	701.49	55.61
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	156.32	22.38	203.22	19.14	329.34	27.53	513.83	40.73
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	451.84	64.69	470.84	44.34	601.19	50.26	587.48	46.57
กำไร (ขาดทุน) สะสม:								
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	7.06	1.01	7.06	0.66	7.06	0.59	7.06	0.56
ยังไม่จัดสรร	(671.32)	(96.11)	(810.58)	(76.33)	(1,148.13)	(95.98)	(1,227.08)	(97.27)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	137.42	19.67	170.95	16.10	224.63	18.78	222.84	17.67
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	81.32	11.64	41.48	3.91	14.09	1.18	104.12	8.25
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	698.49	100.00	1,061.98	100.00	1,196.16	100.00	1,261.45	100.00

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 -2564 และงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุน	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	สิ้นสุด 31 ธ.ค.62		สิ้นสุด 31 ธ.ค.63		สิ้นสุด 31 ธ.ค.64		สิ้นสุด 30 ก.ย.65	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,349.09	96.55	685.80	97.78	427.61	96.40	403.28	94.06
ต้นทุนขาย	(654.40)	(46.83)	(289.72)	(41.31)	(224.67)	(50.65)	(202.23)	(47.17)
กำไรขั้นต้น	694.69	49.72	396.08	56.47	202.94	45.75	201.05	46.89
รายได้อื่น	48.17	3.45	15.57	2.22	15.98	3.60	25.46	5.94
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	742.85	53.17	411.65	58.69	218.92	49.35	226.52	52.83
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(706.59)	(50.57)	(367.22)	(52.36)	(244.55)	(55.13)	(235.86)	(55.01)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(170.41)	(12.20)	(137.99)	(19.67)	(157.88)	(35.59)	(113.31)	(26.43)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(0.35)	(0.03)	(10.73)	(1.53)	(36.00)	(8.12)	-	-
ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุน	-	-	-	-	(82.40)	(18.58)	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(7.42)	(0.53)	(9.58)	(1.37)	(3.06)	(0.69)	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(141.92)	(10.16)	(113.86)	(16.23)	(304.98)	(68.75)	(122.64)	(28.60)
ต้นทุนทางการเงินและดอกเบี้ยจ่าย	(13.92)	(1.00)	(29.01)	(4.14)	(37.22)	(8.39)	(26.17)	(6.10)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(155.84)	(11.15)	(142.87)	(20.37)	(342.20)	(77.14)	(148.82)	(34.71)
ภาษีเงินได้	(2.56)	(0.18)	0.86	0.12	2.17	0.49	(1.01)	(0.23)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(158.40)	(11.34)	(142.01)	(20.25)	(340.03)	(76.65)	(149.82)	(34.94)

หมายเหตุ: การคำนวณเป็นร้อยละของรายได้จากการขาย รวมกับรายได้อื่น

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 -2564 และงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีดังนี้

งบกระแสเงินสด	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
	สิ้นสุด 31 ธ.ค.62	สิ้นสุด 31 ธ.ค.63	สิ้นสุด 31 ธ.ค.64	สิ้นสุด 30 ก.ย.65
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(103.30)	119.40	(31.87)	(27.30)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(47.71)	(5.03)	(140.06)	(35.73)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	141.91	(129.13)	175.87	62.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(9.10)	(14.76)	3.94	(0.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	29.02	19.92	5.16	9.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	19.92	5.16	9.10	8.36

หมายเหตุ: งบการเงินปี 2562 – 2563 เป็นงบการเงินเฉพาะกิจการ ส่วนงบการเงินปี 2564 – 2565 เป็นงบการเงินรวม

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2562-2563 JCKH ไม่มีบริษัทย่อย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงวิเคราะห์ผลการดำเนินงานจากงบการเงินเฉพาะกิจการ ต่อมาในปี 2564 JCKH ได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ CPT และ ASP ดังนั้น JCKH จึงได้จัดทำงบการเงินรวมเป็นครั้งแรกตามเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งยังไม่เริ่มดำเนินงาน จึงทำให้งบการเงินรวมมีข้อมูลด้านผลการดำเนินงานไม่ต่างจากงบการเงินเฉพาะกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

งบกำไรขาดทุน

รายได้จากการขาย

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รายได้จากการขายของ JCKH มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้จากการขายของปี 2562-2564 เท่ากับ 1,349.09 ล้านบาท 685.80 ล้านบาท และ 427.61 ตามลำดับ (ในปี 2563 ลดลง 663.29 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 49.17 จากปี 2562 และในปี 2564 ลดลง 258.18 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 37.65 จากปี 2563) โดยมีสาเหตุหลักจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งเริ่มตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน ทำให้ต้องปิดร้านบางช่วงเช่น ไตรมาสที่ 1 ปี 2563, ไตรมาสที่ 2 – 3 ปี 2564 ตามประกาศของศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) ส่งผลให้ยอดขายลดลงอย่างเห็นได้ชัด ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวของประเทศทำให้ผู้บริโภคกระมัดระวังการบริโภคและใช้จ่ายน้อย รวมถึงพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคที่เสี่ยงการรับประทานอาหารนอกบ้านเพื่อป้องกันการติดเชื้อ ในขณะที่เดียวกัน JCKH ได้ทยอยปิดสาขาที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องจาก 93 สาขา ณ สิ้นปี 2562 เหลือ 82 สาขา ณ สิ้นปี 2563 และปิดเพิ่มอีก 17 สาขาและเปิดสาขาใหม่ 2 สาขาในปี 2564 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสาขาทั้งสิ้น 67 สาขา ทั้งนี้ 42 สาขาภายใต้แบรนด์ สอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์, 15 สาขาภายใต้แบรนด์ สอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์เพิ่มเติมบึงย่าง และสาขาที่เหลือภายใต้แบรนด์อื่นๆ ได้แก่ สอท พอท สุกี้ ชาบู, ไตโอมอน, เจิ้งโต้ว, เจิ้งโต้ว แกรนด์ และโจกะโด เป็นต้น

งวด 9 เดือนของปี 2565 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 403.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 38.94 จากงวด 9 เดือนของปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นจากสถานการณ์โควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้นห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารกลับสู่ภาวะปกติทำให้ยอดขายกลุ่มลูกค้าสุกี้-ชาบู เริ่มกลับมาส่งผลให้ยอดขายไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้นแม้สาขาจะลดลง สำหรับยอดขายกลุ่มลูกค้าร้านบึงย่างกำลังเป็นที่นิยมประกอบกับการเปิดสาขาที่เพิ่มขึ้นและปรับปรุงร้านเป็นสไตส์เกาหลี รวมถึงกลุ่มลูกค้าร้านอาหารจีนเริ่มกลับมานั่งทานที่ร้านทำให้ยอดขายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



รายได้อื่น

รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการขายบัตรสมาชิก การส่งเสริมการขาย การขายอุปกรณ์ และรายได้ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น รายได้อื่นของปี 2562-2564 เท่ากับ 48.17 ล้านบาท 15.57 ล้านบาท และ 15.98 ล้านบาทโดยลดลง 32.59 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 0.41 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ ในช่วง 9 เดือนปี 2565 มีรายได้อื่นเท่ากับ 25.46 ล้านบาท รายได้อื่นของปี 2562 - งวด 9 เดือนปี 2565 คิดเป็นเฉลี่ยร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม โดยในปี 2562 รายได้ร้อยละ 55 มาจากรายได้ที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการให้คำปรึกษาด้านร้านอาหารแก่โรงแรมต่างๆ รวมถึงการส่งเซฟไปช่วยโรงแรมอื่นๆ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวไม่ได้เกิดขึ้นทุกปี และในปี 2565 มีรายได้อื่นที่เกิดขึ้นจากรายการลดค่าเบี่ยปรับเงินเพิ่มจากสรรพากร ซึ่งถูกปรับปรุงเข้ามาเป็นรายได้อื่นในปีดังกล่าวประมาณ 19.47 ล้านบาท และรายได้อื่นที่เหลือส่วนใหญ่จะเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากบริษัทย่อย

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายโดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนอาหาร ค่าขนส่งสินค้า เงินเดือนพนักงาน ในปี 2562-2564 เท่ากับ 654.40 ล้านบาท 289.72 ล้านบาทและ 224.67 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2563 ลดลง 364.68 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 55.73 จากปี 2562 และในปี 2564 ลดลง 65.05 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 22.45 จากปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง ในปี 2563 มีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจาก JCKH สามารถบริหารต้นทุนอาหาร ควบคุมสินค้าคงเหลือและลดมูลค่าการสูญเสียของอาหารมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งปรับการบริหารจัดการด้านการจัดซื้อโดยจัดหา Suppliers รายใหม่เพื่อคัดเลือกและเจรจาต่อรองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด อย่างไรก็ตามในปี 2564 มีสัดส่วนต้นทุนขายที่สูงขึ้น เนื่องจาก JCKH มีการทำโปรโมชั่นลดราคา ร้อยละ 40-60 จากราคาปกติเพื่อกระตุ้นยอดขาย หลังจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ประกอบกับราคาค่าต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้นและการเปลี่ยน Supplier รายใหม่

ในช่วง 9 เดือนปี 2565 มีต้นทุนขายเท่ากับ 202.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.17 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 49.20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 32.15 จากงวด 9 เดือนปี 2564 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อเทียบเป็นร้อยละต่อรายได้รวมลดลงกว่างวด 9 เดือนปี 2564 ที่เท่ากับร้อยละ 51.40 ของรายได้รวม ทั้งนี้ ร้อยละเฉลี่ยต่อรายได้รวมของปี 2562- งวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับร้อยละ 46.49

กำไรขั้นต้น

ในช่วงระหว่างปี 2562-2564 JCKH มีกำไรขั้นต้นที่ค่อยๆลดลงตามรายได้ที่ลดลง ในปี 2562 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 694.69 ล้านบาท ในปี 2563 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 396.08 ล้านบาทและปี 2564 เท่ากับ 202.94 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมปี 2562 – 2564 เท่ากับร้อยละ 49.72 ร้อยละ 56.47 และร้อยละ 45.75 ตามลำดับ โดยผันแปรตามสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมซึ่งโดยหลักเกิดจากการบริหารต้นทุนวัตถุดิบและการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายดังที่ได้กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ค่าเฉลี่ยสัดส่วนกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 50.65

ในช่วง 9 เดือนปี 2565 JCKH มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 201.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 46.89 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 63.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 46.51 จากงวด 9 เดือนปี 2564 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น และค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมของปี 2562-งวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับร้อยละ 49.71

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย โดยหลักประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน เงินเดือนผู้จัดการ ค่าไฟฟ้า ค่าเช่าพื้นที่ โดยในปี 2562 – 2564 มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 706.59 ล้านบาท 367.22 ล้านบาท 244.55 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2563 ลดลง 339.37 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 48.03 และในปี 2564 ลดลง 122.66 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 33.40 จากปีก่อนหน้าตามลำดับ เนื่องจาก นโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 รวมถึงมีค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 235.86 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 59.23 ล้านบาทจากงวด 9 เดือนปี 2564 ทั้งนี้ เมื่อคิดเป็นค่าเฉลี่ยสัดส่วนต่อรายได้รวมของปี 2562-งวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับร้อยละ 53.27

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน เงินเดือนผู้บริหาร ค่าเสื่อมราคา ค่าวิชาชีพ โดยในปี 2562 เท่ากับ 170.41 ล้านบาท 137.99 ล้านบาท 157.88 ล้านบาทและ ตามลำดับ โดยในปี 2563 ลดลง 32.42 ล้านบาทจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 19.03 และปี 2564 เพิ่มขึ้น 19.89 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 14.42 จากปีก่อนหน้า ในปี 2564 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งถือเป็นต้นทุนในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในการทยอยออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในแต่ละครั้งระหว่างปี และการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จากการปรับปรุงมูลค่าสิทธิในการใช้พื้นที่ของร้านอาหารต่างๆ ที่ได้ปิดลงในช่วงเวลาที่ผ่านมา

และในงวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับ 113.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.48 ล้านบาทจากงวด 9 เดือนปี 2564 เนื่องจาก ค่าที่ปรึกษาทางการเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมของปี 2562 - งวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับร้อยละ 12.20 ร้อยละ 19.67 ร้อยละ 35.59 และร้อยละ 26.43 และค่าเฉลี่ยจะได้เท่ากับร้อยละ 23.47

ขาดทุนสุทธิ

JCKH มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562-2564 เท่ากับ (158.40) ล้านบาท (142.01) ล้านบาทและ (340.03) ล้านบาทตามลำดับ โดยผลขาดทุนในปี 2564 เกิดจากผลการดำเนินงานของ JCKH จำนวน (257.59) ล้านบาทและรายการขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนจำนวน (82.40) ล้านบาท เนื่องจากที่ดินและอาคารโรงแรมของบริษัท ASP (บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นในเดือนสิงหาคม) ได้ตกเป็นของเจ้านีธนาคารเงินกู้ยืมและได้ถูกนำไปขายทอดตลาด ซึ่งทางธนาคารเจ้าหนี้ของ ASP ได้ดำเนินการยึดสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งในวันซื้อกิจการ ASP มีทรัพย์สินมูลค่า 178.80 ล้านบาท ต่อมาทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกนำไปชำระหนี้ให้แก่ธนาคารเป็นจำนวน 96.40 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นจำนวน (82.40) ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีความประสงค์ที่จะซื้อคืนสินทรัพย์ดังกล่าวแล้ว เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเกินกว่าแผนที่วางไว้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ ผู้ขายหุ้น ASP และ ASP อยู่ระหว่างเจรจากับธนาคารเพื่อขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ในงวด 9 เดือน ปี 2565 มีผลขาดทุนเท่ากับ (149.82) ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น (54.21) ล้านบาทจากงวด 9 เดือนปี 2564

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ในปี 2562 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 698.49 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 445.09 ล้านบาทและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 105.64 ล้านบาท จากนั้นในปี 2563 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,061.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 363.49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 52.04 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) และในปี 2564 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,196.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 134.18 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.63 โดยหลักสินทรัพย์รวมในปี 2564 ประกอบด้วย 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.63 ล้านบาทจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ASP) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ 2) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 654.17 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ที่ดินและอาคารโรงแรมด้วยมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (CPT) จำนวน 214.80 ล้านบาท และ 3) สินทรัพย์สิทธิการเช่าจำนวน 232.08 ล้านบาทลดลง 183.40 ล้านบาท

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,261.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.46 จากสิ้นปี 2564 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86.35 ล้านบาทและการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจำนวน 27.56 ล้านบาทตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์สิทธิการเช่าลดลง 52.29 ล้านบาท

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของ JCKH โดยหลักประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินตามสัญญาเช่า ในปี 2562 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 617.17 ล้านบาทโดยหลักเป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่นจำนวน 222.80 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 153.21 ล้านบาทและเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 95.47 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,020.50 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 403.32 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 65.35 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชีจำนวน 417.53 ล้านบาท (รวมทั้งส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและระยะยาว) ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงเหลือ 101.60 ล้านบาท และในปี 2564 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,182.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 15.83 จากปีก่อนหน้าเกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นเป็น 329.81 ล้านบาทในขณะที่หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงเหลือ 270.28 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นเป็น 124.24 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยระหว่างปี 2562-2564 เท่ากับ 38.70 เท่า ซึ่งค่อนข้างสูงเนื่องจาก JCKH มีผลขาดทุนสะสมต่อเนื่องส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำเมื่อเทียบกับหนี้สินรวม

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,157.33 ล้านบาทลดลง 24.74 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่า ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 11.12 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 JCKH มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเท่ากับ 329.34 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2562-2564 มีส่วนของผู้ถือหุ้นค่อยๆลดลงจาก 81.32 ล้านบาท 41.48 ล้านบาทและ 14.09 ล้านบาทตามลำดับ โดยหลักเกิดจากขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในแต่ละปี ในขณะที่เดียวกัน JCKH ได้มีการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญที่เพิ่มสูงขึ้นจาก 451.84 ล้าน

บาท ในปี 2562 เป็น 470.84 ล้านบาทในปี 2563 และ 601.19 ล้านบาทในปี 2564 ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 104.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 90.04 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564

งบกระแสเงินสด

ช่วงปี 2562 - 2564 และไตรมาส 3 ปี 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีเท่ากับ 19.92 ล้านบาท 5.16 ล้านบาท 9.10 ล้านบาท และ 8.36 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิก่อนภาษีลดลงเป็น 155.84 ล้านบาท เมื่อบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 58.54 ล้านบาท และขาดทุนจากการปิดสาขา 3.85 ล้านบาท เป็นต้น ทำให้ได้ผลขาดทุนสุทธิที่เป็นเงินสดโดยรวมเท่ากับ 79.59 ล้านบาท และเมื่อรวมกับผลการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สิน ทำให้เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 103.30 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 47.71 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในร้านค้าและอุปกรณ์ใหม่ และเปลี่ยนแบรนด์ร้านอาหารใหม่ และกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 141.91 ล้านบาท ส่วนใหญ่การเป็นการได้มาสุทธิจากการจากการรับเงินสดจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 238.27 ล้านบาท และมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีเท่ากับ 19.12 ล้านบาท

และในปี 2563 มีผลขาดทุนสุทธิก่อนภาษีลดลงเท่ากับ 142.87 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 184.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ประเภทสิทธิการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ที่เริ่มนำมาใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จะได้ผลกำไรสุทธิที่เป็นเงินสดโดยรวมเท่ากับ 82.72 ล้านบาท และเมื่อรวมกับผลการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สิน ทำให้เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 119.40 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 5.03 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในร้านค้าและอุปกรณ์ใหม่ และแบรนด์ร้านอาหารใหม่ และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 129.13 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการใช้ไปสุทธิจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย แม้ว่าจะมีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนและเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีเท่ากับ 5.16 ล้านบาท

และในปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิก่อนภาษีเพิ่มขึ้นเป็น 342.20 ล้านบาท เมื่อบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 211.91 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ประเภทสิทธิการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ที่เริ่มนำมาใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ทำให้ได้ผลขาดทุนสุทธิที่เป็นเงินสดโดยรวมเท่ากับ 27.34 ล้านบาท และเมื่อรวมกับผลการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สิน ทำให้เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 31.87 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 140.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในร้านค้าและอุปกรณ์ใหม่ และเปลี่ยนแบรนด์ร้านอาหารใหม่ รวมถึงการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย 31 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 175.87 ล้านบาท ส่วนใหญ่การเป็นการได้มาสุทธิจากการจากการรับเงินสดจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและการเพิ่มทุนจำนวน 281.24 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีเท่ากับ 9.10 ล้านบาท

และในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีผลขาดทุนสุทธิก่อนภาษีลดลงเป็น 148.82 ล้านบาท เมื่อบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 142.62 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ประเภทสิทธิการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ที่เริ่มนำมาใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ทำให้ได้ผลขาดทุนสุทธิที่เป็นเงินสดโดยรวมเท่ากับ 37.07 ล้านบาท และเมื่อรวมกับผลการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และ

หนี้สิน ทำให้เงินสดสุทธิหายไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 27.31 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดเข้าไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 35.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในร้านค้าและอุปกรณ์ใหม่ และเปลี่ยนแบรนด์ร้านอาหารใหม่ และกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 62.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่การเป็นการได้มาสุทธิจากการจากการรับเงินสดจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและการเพิ่มทุนจำนวน 172.50 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีเท่ากับ 8.36 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
		สิ้นสุด 31 ธ.ค.63	สิ้นสุด 31 ธ.ค.64	สิ้นสุด 30 ก.ย.65
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
1.อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.19	0.19	0.21
2.อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.09	0.12
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์				
3.อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	15.16	7.53	6.87
4.ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	24.08	48.46	53.16
5.อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร	เท่า	1.07	0.51	0.66
6.อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	1.24	0.81	0.83
7.ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	295.50	452.37	437.51
8.วงจรเงินสด	วัน	(214.54)	(321.54)	(323.56)
9.อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	6.42	4.43	6.00
10.ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	56.87	82.37	60.79
11.อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.80	0.39	0.47
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม				
12.อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	24.60	83.92	11.12
13.ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	(3.92)	(8.19)	(4.69)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
14.อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	59.75	47.73	47.58
15.อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(20.25)	(76.65)	(34.94)
16.อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	(12.94)	(27.01)	(13.31)
17.อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(231.29)	(1,223.82)	(337.99)

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการประเมินมูลค่ากิจการ เพื่อประกอบการหามูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จำเป็นต้องมีการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ASP) และบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (CPT) เพื่อเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมิน กับ ราคาที่บันทึกตามบัญชีว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร และนำผลต่างมาคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยมีรายการประเมินราคาสินทรัพย์แยกตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัท	ราคาประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)		
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	รวม
JCKH			
รายการที่ 1	211.84	73.26	285.10
รายการที่ 2	11.70	-	11.70
รายการที่ 3	9.23	-	9.23
รายการที่ 4	5.88	-	5.88
รายการที่ 5	2.35	-	2.35
รายการที่ 6	-	11.80	11.80
รายการที่ 7	6.68	17.04	23.72
ASP			
รายการที่ 8	42.65	125.32	167.97
CPT			
รายการที่ 9	34.36	178.56	212.92
รวม	324.69	405.97	730.66

หมายเหตุ: 1/ การประเมินราคาโดยอิสระของสินทรัพย์ประเภทต่างๆ มีการใช้วิธีประเมินที่แตกต่างกัน คือ ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสิ่งปลูกสร้าง ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งาน

รายการที่ 1

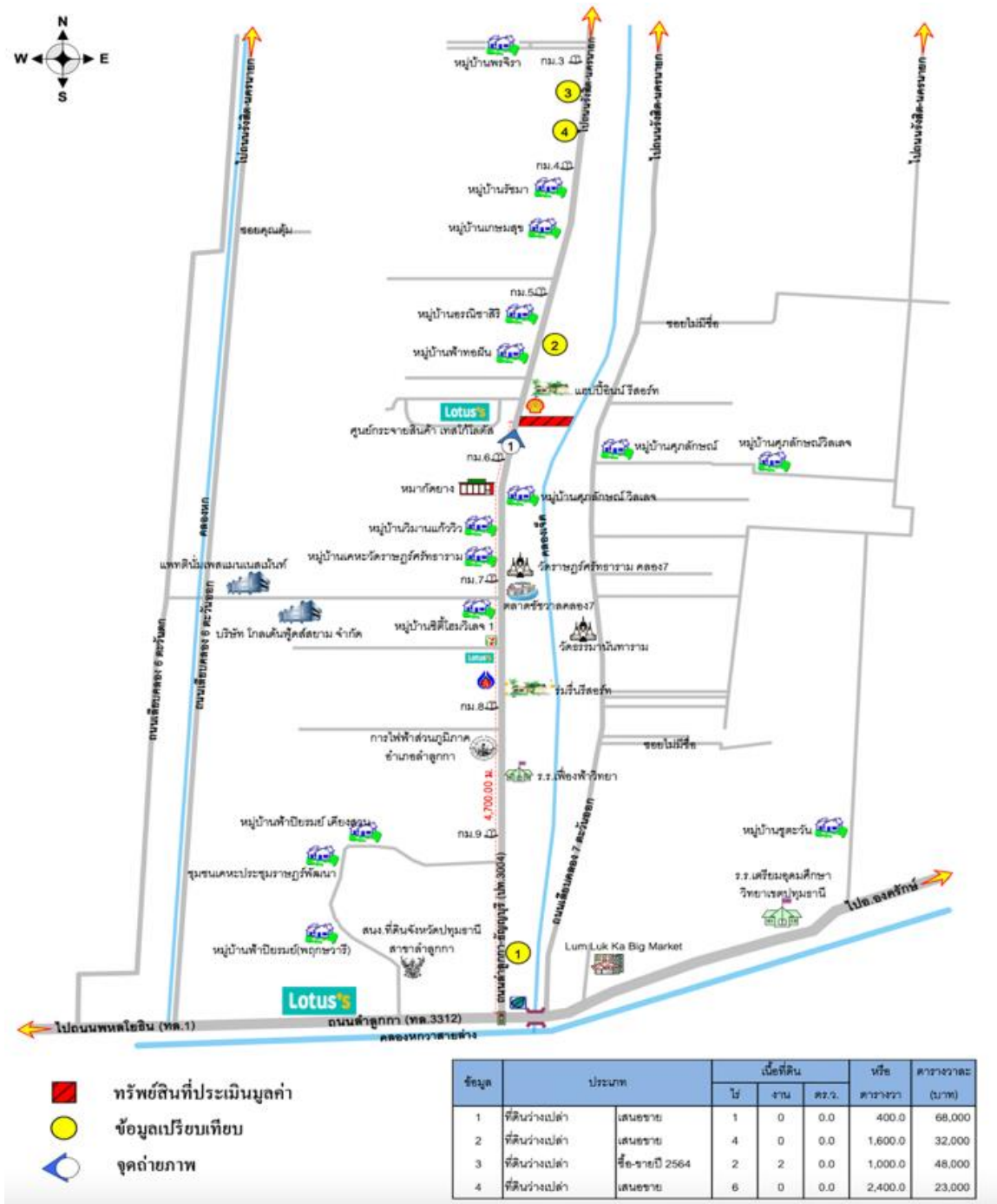
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หมู่ที่ 3 ถนนลำลูกกา-ธัญบุรี ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้



รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เซ้าท์อีสท์ เอเชีย อินเทอร์เน็ต เซ็นแนล จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 30 กันยายน 2565
เลขที่รายงาน	65GEN10/0014
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 46961 รวมเนื้อที่ดิน 13 ไร่ 0 งาน 96 ตารางวา (5,296 ตารางวา)
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง



ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 11/1 หมู่ที่ 3 ถนนเลียบคลองเจ็ด (ปท.3004) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสามโก้ จังหวัดปทุมธานี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	รูปแปลงที่ดินมีลักษณะใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทิศเหนือและทิศใต้ติดที่ดินบุคคลอื่น ทิศตะวันออกติดซอยคลองที่ 7 ทิศตะวันตกติดทางสาธารณประโยชน์ (ถนนทางหลวงชนบท ปท.3004)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นประกันกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	27 กันยายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	285,095,000 บาท

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทำเลที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา - รัชฎญบุรี (ปท.3004)	ถนนลำลูกกา - รัชฎญบุรี (ปท.3004)	ถนนลำลูกกา - รัชฎญบุรี (ปท.3004)	ถนนลำลูกกา - รัชฎญบุรี (ปท.3004)
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ซื้อขายปี 2564
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	13-0-96 หรือ 5,296 ตร.ว.	1-0-0 ไร่ หรือ 400 ตร.ว.	4-0-0 ไร่ หรือ 1,600 ตร.ว.	2-2-0 ไร่ หรือ 1,000 ตร.ว.
ราคา (บาท/ตารางวา)		68,000.-	32,000.-	48,000.-
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		64,600.-	31,360.-	48,000.-
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		20%	60%	20%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	<u>40,103.-</u>	10,793.-	19,983.-	9,328.-
มูลค่าสุทธิ ^{2/} (บาท/ตารางวา)	<u>40,000.-</u>			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 - 3 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการปิดเศษ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน และข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้นทรัพย์สินควรมีราคาสูงกว่าข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 (ที่ดินของบริษัทฯ เป็นที่ดินที่มีการพัฒนาแล้วเมื่อเทียบกับที่ดินว่างเปล่า) โดยมูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ **211,840,000 บาท**

(2) การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุน



ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารโรงงานและคลังสินค้าชั้นเดียว	3,336.00	39,285,000	18%	32,213,700
2. อาคารโรงงานสแตนเลสชั้นเดียว	2,320.00	20,976,000	18%	17,200,320
3. อาคารโรงอาหารชั้นเดียว	288.00	3,456,000	18%	2,833,920
4. อาคารโรงล้างรถ	63.00	378,000	18%	309,960
5. อาคารซักรีดชั้นเดียว	15.00	120,000	18%	98,400
6. อาคารโกดังเก็บของชั้นเดียว 1	398.40	2,980,400	5%	2,831,380
7. อาคารโกดังเก็บของชั้นเดียว 2	768.00	2,880,000	5%	2,736,000
8. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1	70.00	315,000	5%	299,250
9. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2	75.00	337,500	5%	320,625
10. อาคารโรงจอดรถ 1	252.00	378,000	18%	309,960
11. โรงจอดรถ 1	264.00	396,000	18%	324,720
12. บ่อมายาม	17.75	89,125	18%	73,083
13. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3	35.00	157,500	5%	149,625
14. โรงพักขยะ	20.00	90,000	18%	73,800
15. บ่อบำบัดน้ำเสีย 1	68.00	544,000	18%	446,080
16. บ่อบำบัดน้ำเสีย 2	28.00	224,000	18%	183,68
17. ส่วนปรับปรุงพัฒนา ^{1/}	6,592.00	17,848,000	28%	12,850,560
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				73,255,000

หมายเหตุ: 1/ ส่วนปรับปรุงพัฒนา ประกอบด้วย ถนนลาดคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นที่ใช้สอย 5,000 ตร.ม. และ รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและกำแพงดิน พื้นที่ใช้สอย 1,592 ตร.ม.

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ **เท่ากับ 73,255,000 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	13 ไร่ 96 ตารางวา (5,296 ตร.ว.)	40,000	211,840,000
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา	16 รายการและส่วนปรับปรุงพัฒนา	1,500 – 16,000	73,225,000
รวมมูลค่า			285,095,000

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ของ JKCH ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้**มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 285,095,000 บาท**

รายการที่ 2

ที่ดินเปล่า ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

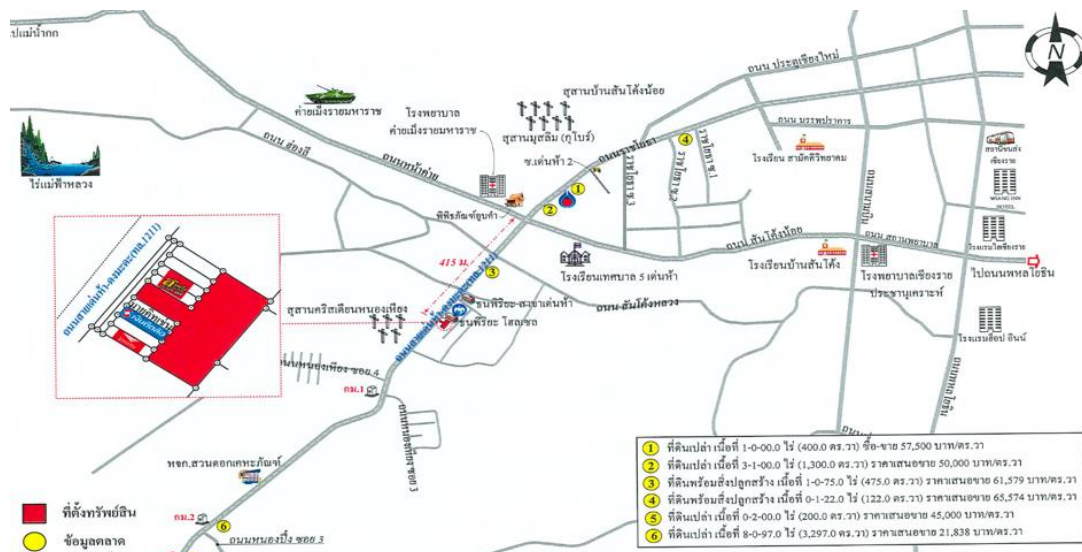
(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	11 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2831
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 19878 เนื้อที่ตามเอกสารสารสิทธิ์ 2 งาน 24.9 ตารางวา (224.9ตารางวา) เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน 0-2-12.65 ไร่ หรือ 212.65 ตารางวา ^{1/}
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปร่างหลายเหลี่ยม ทิศตะวันตกติดถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ (ทล. 1211) ทิศอื่นติดที่ดินส่วนบุคคล
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	7 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	11,695,750 บาท

หมายเหตุ: 1/ ณ วันสำรวจ พบว่า มีสิ่งปลูกสร้างจากอาคารพาณิชย์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินทางทิศตะวันตกของทรัพย์สิน ได้มีการต่อเติมอาคารลูกล่างเข้ามาบนที่ดินของทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาพบว่า เนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ์มีเนื้อที่ประมาณ 12.25 ตารางวา จึงเห็นควรไม่ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนดังกล่าว

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ	ติดถนนราชโยธา	ติดถนนราชโยธา	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	0-2-12.65 หรือ 212.65 ตร.วา	1-0-00 หรือ 400 ตร.วา	3-1-00 หรือ 1,300 ตร.วา	1-0-75.0 หรือ 475 ตร.วา
ราคา (บาท/ตารางวา)		57,500	50,000	61,579
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		54,625	53,350	55,575
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.5	0.1	0.4
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	54,878			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท/ตารางวา)	55,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการปิดเศษ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้น ทรัพย์สินควรมีราคาใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 55,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 11,695,750 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	2 งาน 12.35 ตารางวา (212.65 ตร.ว.)	55,000	11,695,700
		รวม (ปิดเศษ)	11,695,700

จากการประเมินราคาที่ดินของ JKCH ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ **มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 11,695,700 บาท**

รายการที่ 3

ที่ดินเปล่า ถนนดอยเขาควาย แยกจากถนนหนองบึง ซอย 3 ถนนเด่นห้า ตำบลรอบเวียง อำเภอเมือง เชียงราย จังหวัดเชียงราย

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2832
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 64188 เนื้อที่ดินรวม 1-3-10 ไร่ หรือ 710 ตารางวา
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนดอยเขาควาย แยกจากถนนหนองบึง ซอย 3 ถนนเด่นห้า-ดงมะเดะ ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทุกทิศติดทางสาธารณประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	7 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	9,230,000 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนโดยเขาควาย	ติดถนนโดยเขาควาย	ติดถนนโดยเขาควาย	ติดถนนโดยเขาควาย
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	1-3-10 หรือ 710 ตร.วา	1-0-00 หรือ 400 ตร.วา	2-0-00 หรือ 800 ตร.วา	0-2-00 หรือ 200 ตร.วา
ราคา (บาท/ตารางวา)		12,500	15,000	17,500
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		12,250	13,500	14,175
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.4	0.5	0.1
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	13,068			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท/ตารางวา)	13,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเศษ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้น ทรัพย์สินควรมีราคาใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 13,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 9,230,000 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	1 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา (710 ตร.ว.)	13,000	9,230,000

จากการประเมินราคาที่ดินของ JKCH ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ **มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 9,230,000 บาท**

รายการที่ 4

ที่ดินเปล่า ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม ตำบลสันทราย อำเภอแม่จัน จังหวัด เชียงราย

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2833
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 18843 และ 18844 เนื้อที่ดินรวม 16-1-38 ไร่ หรือ 6,538 ตารางวา
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม ตำบลสันทราย อำเภอแม่จัน จังหวัด เชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อก	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ทิศเหนือติดทางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้ติดที่ดินเลขที่ 50 ทิศตะวันออกติดที่ว่างและทิศตะวันตกติดเหมืองสาธารณประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	8 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	5,884,200 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ทำเลที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านซี้เหล็ก-สันโค้งงาม	ติดถนนสายบ้านซี้เหล็ก-สันโค้งงาม	ติดถนนสายบ้านเด่น-บ้านหนองบึง	ติดถนนสายบ้านเด่น-บ้านหนองบึง
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	16-1-38 หรือ 6,538 ตร.วา	9-0-00 หรือ 3,600 ตร.วา	2-0-23 หรือ 823 ตร.วา	6-1-00 หรือ 2,500 ตร.วา
ราคา (บาท/ตารางวา)		1,000	1,215	1,400
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		970	1,179	1,358
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.5	0.2	0.3
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	903			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท/ตารางวา)	900			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1,4 และ 5 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเศษ



ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1,4 และ 5 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้น ทรัพย์สินควรมีราคาใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1,4 และ 5 โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 900 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 5,884,200 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
ที่ดิน	16 ไร่ 1 งาน 38 ตารางวา (6,538 ตร.ว.)	900	5,884,200

จากการประเมินราคาที่ดินของ JKCH ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ **มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 5,884,200 บาท**

รายการที่ 5

ที่ดินเปล่า ดิดถนนสายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม ตำบลจอมสวรรค์ อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2834
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	แปลงที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 24046 เนื้อที่ 3-2-57 ไร่ หรือ 1,457 ตารางวา แปลงที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 53814 เนื้อที่ 2-0-90 ไร่ หรือ 890 ตารางวา เนื้อที่ดินรวม 5-3-47 ไร่ หรือ 2,347 ตารางวา
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ดิดถนนสายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม ตำบลจอมสวรรค์ อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ระดับต่ำกว่าถนน 1 เมตร ทิศตะวันตกติดถนนสายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม ทิศอื่นๆ ติดกับเหมืองสาธารณประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	8 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,347,000 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายบ้าน ซีเหล็ก-สันโค้งงาม	ติดถนนสายบ้านซีเหล็ก- สันโค้งงาม	ติดถนนบ้านเด่น-บ้าน หนองบึง	ติดถนนบ้านเด่น-บ้าน หนองบึง
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	5-3-47 หรือ 2,347 ตร.วา	9-0-00 หรือ 3,600 ตร.วา	2-0-23 หรือ 823 ตร.วา	6-1-00 หรือ 2,500 ตร.วา
ราคา (บาท/ตารางวา)		1,000	1,215	1,400
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		970	1,179	1,358
การถ่วงน้ำหนักความ น่าเชื่อถือ		0.45	0.05	0.50
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	958			
มูลค่าสุทธิ ^{2/} (บาท/ตารางวา)	1,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1, 4 และ 5 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเศษ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1, 4 และ 5 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้น ทรัพย์สินควรมีราคาใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1, 4 และ 5 โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 1,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็น **มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 2,347,000 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	5 ไร่ 3 งาน 47 ตารางวา (2,347ตร.ว.)	1,000	2,347,000

จากการประเมินราคาที่ดินของ JKCH ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ **มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 2,347,000 บาท**

รายการที่ 6

**อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 4 คหา เลขที่ 223/4-5 และ 223/9-10 ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ ตำบล
รอบเวียง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย**

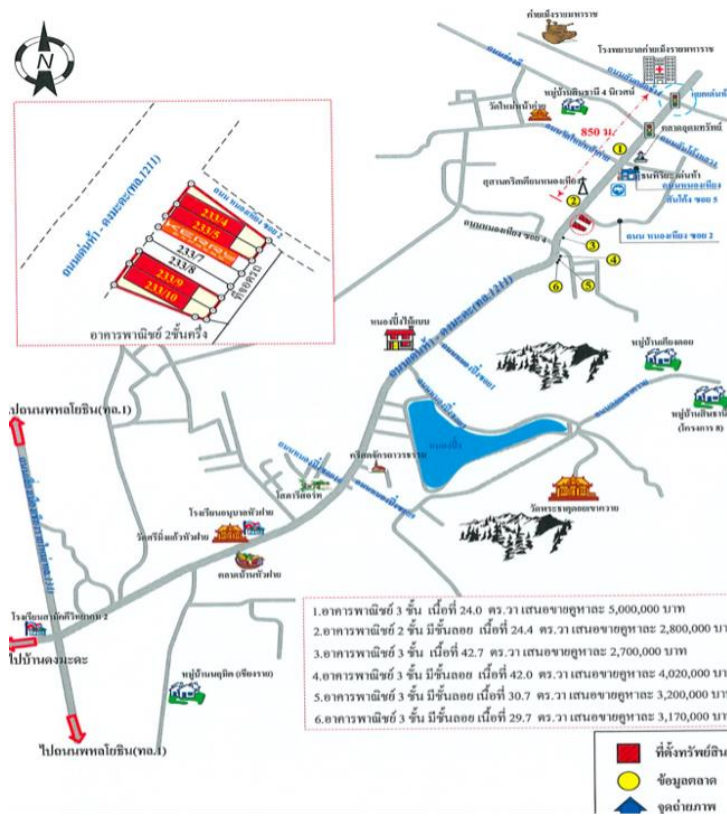
(1) การประเมินมูลค่าอาคารพาณิชย์

ในการประเมินอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม หน้ากว้าง ระดับที่ดิน ผังเมือง สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2835
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 63604, 134656, 134657 และ 134661 รวมเนื้อที่ 0-1-15.2 (115.2 ตารางวา)
ลักษณะที่ดิน	อาคารพาณิชย์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 223/4-5 และ 223/9-10 ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์เลขที่ 223/4 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 134656 (พื้นที่ใช้สอยรวม 207.2 ตร.ม.) อาคารพาณิชย์เลขที่ 223/5 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 134657 (พื้นที่ใช้สอยรวม 207.2 ตร.ม.) อาคารพาณิชย์เลขที่ 223/9 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 134661 (พื้นที่ใช้สอยรวม 207.2 ตร.ม.) อาคารพาณิชย์เลขที่ 223/10 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 63604 (พื้นที่ใช้สอยรวม 207.2 ตร.ม.)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	7 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	11,800,000 บาท



รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 223/4 (คูหาชม)	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ			
เนื้อที่ (ตารางวา)	33.6	24.4	42.7	29.7
หน้ากว้าง	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรม	อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		2,800,000	2,700,000	3,170,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,939,363	2,374,529	3,343,473
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.2	0.3	0.5
มูลค่าตลาด (บาท)	3,171,968			
มูลค่าสุทธิ ^{2/} (บาท)	3,200,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2,3 และ 6 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการปิดเศษ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 223/5 (คูหากลาง)	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะดะ			
เนื้อที่ (ตารางวา)	24	24.4	30.7	29.7
หน้ากว้าง	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		2,800,000	3,200,000	3,170,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,002,334	2,644,391	2,636,596
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.34	0.30	0.36
มูลค่าตลาด (บาท)	2,763,285			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท)	2,800,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2,5 และ 6 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเบือน

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 223/9 (คูหากลาง)	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะดะ			
เนื้อที่ (ตารางวา)	24	24.4	30.7	29.7
หน้ากว้าง	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		2,800,000	3,200,000	3,170,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,002,334	2,644,391	2,636,596
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.34	0.30	0.36
มูลค่าตลาด (บาท)	2,763,285			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท)	2,800,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2,5 และ 6 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเบือน

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 223/10 (คูหาริม)	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเด่นห้า-ดงมะเดะ			
เนื้อที่ (ตารางวา)	33.6	24.4	42.7	29.7
หน้ากว้าง	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร	4 เมตร
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรม	อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		2,800,000	2,700,000	3,170,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,900,359	2,351,019	3,310,693
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.15	0.40	0.45
มูลค่าตลาด (บาท)	3,015,273			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท)	3,000,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2,3 และ 6 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ
2/ มูลค่าจากการบิดเบือน

ทั้งนี้ เนื่องจาก ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น สร้างเฉพาะเจาะจงเพื่อพาณิชย์กรรม จากข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 ข้อมูล ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบแล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม หน้ากว้าง เนื้อที่ และลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์และข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด

รายการ	มูลค่าประเมิน (บาท)
1. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/4 (คูหามุม)	3,200,000
2. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/5 (คูหากลาง)	2,800,000
3. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/9 (คูหากลาง)	2,800,000
4. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/10 (คูหาริม)	3,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	11,800,000

ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกำหนดให้อาคารพาณิชย์มีมูลค่ารวม **เท่ากับ 11,800,000 บาท**

การประเมินโดยวิธีต้นทุน

การประเมินมูลค่าอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/4 (คูหามุม)	177.2	1,505,600	10%	1,355,040



รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
2. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/5 (คูหากลาง)	177.2	1,432,600	10%	1,289,340
3. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/9 (คูหากลาง)	177.2	1,432,600	10%	1,289,340
4. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 223/10 (คูหาริม)	177.2	1,505,600	10%	1,355,040
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารพาณิชย์		5,876,400		5,288,760

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคารพาณิชย์ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีต้นทุนเท่ากับ **5,288,760 บาท**

สรุปมูลค่าอาคารพาณิชย์

รายการ	รายละเอียด	มูลค่า (บาท)	
		วิธีราคาตลาด	วิธีต้นทุน
1. อาคารพาณิชย์	จำนวน 4 คูหา รวมพื้นที่ 708.8 ตร.ม.	11,800,000	5,288,760

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นอาคารพาณิชย์ที่สร้างเฉพาะเจาะจงเพื่อพาณิชย์กรรม และมีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินมาก รวมถึงเป็นทรัพย์สินประเภทที่มีการซื้อ-ขายในตลาด สามารถนำข้อมูลซื้อ-ขายมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเห็นว่า การประเมินราคาโดยวิธีราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการกำหนดมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งได้มูลค่าทั้งหมดเท่ากับ **11,800,00 บาท**

รายการที่ 7

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา เลขที่ 390/14-17 ซอยสันคະຍອມ 1 และ บ้านพักอาศัยชั้นเดียว พร้อมทั้งจอดรถจำนวน 2 หลังแยกจากซอยสันคະຍອມ 1 ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่ ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

การประเมินมูลค่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม หน้ากว้าง ระดับที่ดิน ผังเมือง สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เยนเนอรัล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 18 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	GVC 22-2836
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: โฉนดเลขที่ 94114-94117 รวมเนื้อที่ 0-0-83.8 ไร่ (83.8 ตารางวา) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: โฉนดเลขที่ 94113 รวมเนื้อที่ 0-2-22.7 ไร่ (222.7 ตารางวา)
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: เลขที่ 390/14-17 ซอยสันคະຍອມ 1 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: (ไม่ปรากฏเลขที่) ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสันคະຍອມ 1 ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่ (ทล.121) ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา - อาคารพาณิชย์เลขที่ 390/14 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94117 (พื้นที่ใช้สอยรวม 149.70ตร.ม.) - อาคารพาณิชย์เลขที่ 390/15 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94116 (พื้นที่ใช้สอยรวม 149.70ตร.ม.) - อาคารพาณิชย์เลขที่ 390/16 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94115 (พื้นที่ใช้สอยรวม 149.70ตร.ม.) - อาคารพาณิชย์เลขที่ 390/17 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94114 (พื้นที่ใช้สอยรวม 149.70ตร.ม.) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: บ้านพักอาศัยชั้นเดียวพร้อมที่จอดรถจำนวน 2 หลัง - บ้านพักอาศัยชั้นเดียวพร้อมที่จอดรถ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94113 (พื้นที่ใช้สอยรวม 154.70 ตร.ม.) - บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 94113 (พื้นที่ใช้สอยรวม 154.70 ตร.ม.)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วันที่ประเมิน	16 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	23,720,280.80 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



1. การประเมินราคาทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

1.1 การประเมินอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 4 คูหา

โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการปรับแก้ราคาซื้อขายโดยวิธี Sales Adjustment Grid ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 390/14 (คูหากลาง)	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 162 ตร.ม.	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้น ลอย พื้นที่ 132 ตร.ม.	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้น ลอย พื้นที่ 116 ตร.ม.
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสันคะยอม 1	ซอยสันคะยอม 1 ตำบลสันทรายน้อย		
เนื้อที่ (ตารางวา)		18 ตร.วา/คูหา		
หน้ากว้าง		4.5 เมตร	4 เมตร	
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย		
ช่วงเวลาซื้อขาย		พฤศจิกายน 2565		
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		3,500,000	3,500,000	2,700,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,428,579	3,438,587	3,016,293
การถ่วงน้ำหนักความ น่าเชื่อถือ		0.35	0.33	0.32
มูลค่าตลาด (บาท)	3,299,950			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท)	3,300,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ
2/ มูลค่าจากการบิดเบือน

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 390/17 (คูหาริม)	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 162 ตร.ม.	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้น ลอย พื้นที่ 132 ตร.ม.	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้น ลอย พื้นที่ 116 ตร.ม.
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสันคะยอม 1	ซอยสันคะยอม 1 ตำบลสันทรายน้อย		
เนื้อที่ (ตารางวา)		18 ตร.วา/คูหา		
หน้ากว้าง		4.5 เมตร	4 เมตร	
ทำเล/สภาพแวดล้อม		พาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย		
ช่วงเวลาซื้อขาย		พฤศจิกายน 2565		
ราคาประกาศขาย (บาท/คูหา)		3,500,000	3,500,000	2,700,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/คูหา)		3,643,745	3,646,698	3,147,344
การถ่วงน้ำหนักความ น่าเชื่อถือ		0.35	0.33	0.32
มูลค่าตลาด (บาท)	3,485,871			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท)	3,500,000			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-3 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ
2/ ลค่าจากการบิดเบือน

ทั้งนี้ สำหรับอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นเลขที่ 390/15 และ เลขที่ 390/16 ซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน (คูหา กลาง) และมีขนาดอาคารเท่ากัน เนื้อที่ดินใกล้เคียงกัน จึงประเมินราคาเท่ากับอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 390/14 **ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,300,000 บาทต่อคุดหา** และสำหรับอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นเลขที่ 390/17 **ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 3,500,000 บาทต่อคุดหา**

สรุปมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

รายการ	มูลค่าประเมิน (บาท)
1. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 390/14 (คูหากลาง)	3,300,000
2. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 390/15 (คูหากลาง)	3,300,000
3. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 390/16 (คูหากลาง)	3,300,000
4. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 390/17 (คูหาริม)	3,500,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	13,400,000

ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกำหนดให้ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ซึ่งได้แก่อาคารพาณิชย์จำนวน 4 คูหา มีมูลค่า รวมเท่ากับ **13,400,000 บาท**

2. การประเมินราคาทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

2.1 การประเมินที่ดิน

โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการปรับแก้ราคาซื้อขายโดยวิธี Sales Adjustment Grid ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 10	ข้อมูลเปรียบเทียบ 11	ข้อมูลเปรียบเทียบ 12
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว	ที่ดินเปล่า		
ทำเลที่ตั้ง		ชอยอยู่เจริญ		ชอยหมู่บ้านพิมกต1
เนื้อที่ (ตารางวา)	222.7 ตร.วา	100 ตร.วา	145.5 ตร.วา	174 ตร.วา
หน้ากว้าง		18	5	45
ทำเลสภาพแวดล้อม		อยู่อาศัย		
ช่วงเวลาที่ซื้อขาย		พฤศจิกายน 2565		
ราคาประกาศขาย (บาท)		3,000,000	3,637,500	5,220,000
ราคาประกาศขาย (บาท/ตารางวา)		30,000	25,000	30,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		25,685	26,075	31,350
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		0.2	0.3	0.5
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	29,605.25			
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท/ตารางวา)	30,000.00			

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10-12 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน หน้ากว้าง เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเบือน



ทั้งนี้ จากข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 3 ข้อมูล ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10-12 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน ดังนั้น ทรัพย์สินควรมีราคาใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10-12 โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 30,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่าที่ดินเท่ากับ 6,681,000 บาท**

2.2 การประเมินอาคารสิ่งก่อสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 1 หลัง (โฉนดเลขที่ 94113)	154.70	1,977,870	8%	1,819,640.40
2. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 1 หลัง (โฉนดเลขที่ 94113)	154.70	1,977,870	8%	1,819,640.40
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				3,639,280.80

โดยสรุป มูลค่าตลาดของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2 หลัง ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีต้นทุนเท่ากับ **3,639,280.80 บาท**

สรุปมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

รายการ	รายละเอียด	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	เนื้อที่ 222.70 ตร.วา	6,681,000.00
2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม (309.4 ตร.ม.)	3,639,280.80
รวม		10,320,280.80

ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกำหนดให้ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ซึ่งได้แก่ ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2 หลัง มีมูลค่ารวมเท่ากับ **10,320,280.80 บาท**

สรุปมูลค่าทรัพย์สินกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2

รายการ	รายละเอียด	มูลค่า (บาท)
1. ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	อาคารพาณิชย์ 4 คูหา	13,400,000.00
2. ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ที่ดินและบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2 หลัง	10,320,280.80
รวม		23,720,280.80

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นอาคารพาณิชย์ที่สร้างเฉพาะเจาะจงเพื่อพาณิชย์กรรม และมีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินมาก รวมถึงเป็นทรัพย์สินประเภทที่มีการซื้อ-ขายในตลาด สามารถนำข้อมูลซื้อ-ขายมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาเห็นว่า การประเมินราคาโดยวิธีราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการกำหนดมูลค่า ในขณะที่ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จึงประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีราคาตลาดและประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน ซึ่งได้**มูลค่ารวมทั้งหมดเท่ากับ 23,720,280.80 บาท**

รายการที่ 8

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ ASP ตั้งอยู่บนถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันของข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	ทพ. 22-1819-17-241
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 137606, 140406, 140407, 140408 รวมเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 10.9 ตารางวา (710.9 ตารางวา)
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม (ตัวที) มีด้านติดถนน 1 ด้านคือ ทิศตะวันออกติดถนนราชโยธา (เด่นหน้า-ตงมะตะ) หน้ากว้าง 8.5 เมตร ทิศเหนือและทิศใต้ติดบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ ทิศตะวันตกติดเหมืองสาธารณะประโยชน์และบ้านพักอาศัย
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี
วันที่ประเมิน	16 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	167,974,000 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนราชโยธา	ติดถนนราชโยธา	ติดถนนราชโยธา และถนนเด่นห้า ซอย 2	ติดถนนเด่นห้า-ดงมะดะ (ทล.1211)	ติดถนนปาร์วี
ช่วงเวลาซื้อขาย/เสนอขาย		กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	1-3-10.9 หรือ 710 ตารางวา	3-1-0 หรือ 1,300 ตารางวา	2-0-0 หรือ 800 ตารางวา	0-0-200 หรือ 200 ตารางวา	8-1-53 หรือ 3,353 ตารางวา
ราคา (บาท/ตารางวา)		50,000.-	58,000.-	45,000.-	17,500
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		47,500.-	55,000.-	42,750.-	16,625
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์		R Square	0.9591	Intercept	-58379.80
		Std.div	4,131.60	Slope	131.5788
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	60,041				
มูลค่าสุทธิ^{2/} (บาท/ตารางวา)	60,000				

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเศษ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 42,654,000 บาท**

(2) การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น (อาคาร 1) ^{1/}	3,897	72,484,200	6%	68,135,148
2. อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น (อาคาร 2) ^{1/}	2,597	58,432,500	6%	54,926,550
3. อาคารสระว่ายน้ำ ^{1/}	80	640,000	6%	601,600
4. สระว่ายน้ำ	56	560,000	6%	526,400
5. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก + ระบบระบายน้ำ	800	1,200,000	6%	1,128,000



รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				125,317,698
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (พิเศษ)				125,320,000

หมายเหตุ: 1/ อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ทั้ง 2 อาคารและอาคารสระว่ายน้ำ ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและหยุดดำเนินการก่อสร้างมานาน จึงประเมินราคาให้ตามสภาพปัจจุบัน

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ **125,320,000 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูก และส่วนปรับปรุงพัฒนา

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	1 ไร่ 3 งาน 10.9 ตารางวา (710.9 ตารางวา)	60,000	42,654,000
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา	อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้นจำนวน 2 อาคารและอาคารสระว่ายน้ำ	1,500 - 22,500 ^{1/}	125,320,000
รวมมูลค่า			167,974,000

หมายเหตุ: 1/ ราคาบาทต่อหน่วยต่ำสุดเป็นส่วนก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก และราคาสูงสุดเป็นส่วนก่อสร้างอาคารพักอาศัย

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ ASP ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้**มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 167,974,000 บาท**

รายการที่ 9

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ CPT ตั้งอยู่ที่เลขที่ 446 ถนนแควหวาย ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

(1) การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjusted Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท ทรีทรี แอปไพร์ซัล จำกัด
วันที่จัดทำรายงาน	23 พฤศจิกายน 2565
เลขที่รายงาน	TT-2022-11-150-TT-HO-OTR
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 28273 รวมเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 0 งาน 29.5 ตารางวา (429.5 ตารางวา)
ลักษณะที่ดิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 446 หมู่ที่ 20 ตัดถนนแควหวาย ตัดถนนกกโพธิ์และตัดริมกก ซอย 6 แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม. 934+100 ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	รูปแปลงที่ดินมีลักษณะคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู โดยทิศเหนือติดกับถนนแควหวาย ติดใต้ติดถนนริมกก ซอย 6 ทิศตะวันออกติดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทิศตะวันตกติดถนนกกโพธิ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารออมสิน เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559
วันที่ประเมิน	7 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	212,915,000 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลและการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน แนวทวาย และติดริม ถนนซอย 6	ติดถนน พหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนแนว ทวายและติด แม่น้ำก	ติดถนนแนว ทวายและติด น้ำกกซอย 4	ติดถนนแนว ทวายและติด แม่น้ำก	ติดถนนแนว ทวายและติด แม่น้ำก	ติดถนนเกาะ ทองและติด ซอยจันทร์ เทพ
ช่วงเวลาซื้อขาย/ เสนอขาย		พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565	พฤศจิกายน 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	1-0-29.5 หรือ 429.5 ตร.วา	3-3-86 หรือ 1,586 ตร.ว.	3-3-32.9 หรือ 1,532 ตร.ว.	153 ตร.วา	3-1-88 หรือ 1,388 ตร.วา	5-0-86.5 หรือ 2,086.5 ตร.วา	154 ตร.วา
ราคา (บาท/ตารางวา)		76,000	72,000	49,000	72,000	100,000	71,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)		81,577	81,200	52,595	73,467	94,337	72,446
การถ่วงน้ำหนักความ น่าเชื่อถือ		10%	20%	10%	15%	25%	20%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	78,751	8,158	16,240	5,260	11,020	23,584	14,489
มูลค่าสุทธิ ^{2/} (บาท/ตารางวา)	80,000						

หมายเหตุ: 1/ พิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-6 เทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา เช่น กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เงื่อนไขในการขาย สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทางเข้า-ออกสินทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมาย สภาพทางกายภาพ

2/ มูลค่าจากการบิดเบือน



ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-6 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน โดยมูลค่าตลาดของที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 80,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็น **มูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 34,360,000 บาท**

(2) การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
อาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ				
1. พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม	3,927.00	196,350,000	6%	184,569,000
2. ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ขนของ	2.00	3,600,000	6%	3,384,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		199,950,000		187,953,000
หักค่าเสื่อม 5 ปี เหนารวม 5%				9,397,650
คงเหลือมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน				178,555,350
คงเหลือมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน (พิเศษ)				178,555,000

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ **เท่ากับ 178,555,000 บาท**

สรุปมูลค่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน	1 ไร่ 29.5 ตารางวา (429.5 ตารางวา)	80,000	34,360,000
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา	โรงแรมขนาดเจ็ดชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ	50,000-1,800,000	178,555,000
รวมมูลค่า			212,915,000

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ CPT ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้**มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับ 212,915,000 บาท**

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ JCKH และบริษัทย่อย

1. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมและมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายหรือขายไปแล้ว รวมถึงได้ทำการปรับปรุงข้อมูลตลาดที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อนราคาตลาดของที่ดินได้มากที่สุด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน ระดับที่ดิน รูปร่างหรือหน้ากว้างที่ดิน สภาพแวดล้อม เป็นต้น จากนั้นนำมาให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเพื่อให้ได้ราคาตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงงานที่ใช้เป็นครัวกลาง และอาคารพักอาศัยด้วยวิธีต้นทุนทดแทน มีความเหมาะสม เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ใช้ในการก่อสร้างต่อตารางเมตร ซึ่งพิจารณารวมราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน อุปกรณ์การก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง จากนั้นหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภทเพื่อสะท้อนสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ดังนั้น การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงงานครัวกลางและอาคารพักอาศัยด้วยวิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีที่เหมาะสมและสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้มากที่สุด
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น อาคารพาณิชย์ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจาก อาคารพาณิชย์เป็นอาคารที่มีวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างและใช้ประโยชน์เฉพาะเจาะจง คือ เพื่อพาณิชย์กรรม และมีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินมาก รวมถึงเป็นทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขายในตลาด สามารถนำข้อมูลซื้อ-ขายมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น อาคารพาณิชย์ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จึงเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้มากที่สุด

ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท	ทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)		
		ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	รวม
JCKH				
รายการที่ 1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จ.ปทุมธานี (ครัวกลาง)	211.84	73.26	285.10
รายการที่ 2	ที่ดินเปล่า ถ.สายเด่นห้า-ดงมะเดะ ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	11.70	-	11.70
รายการที่ 3	ที่ดินเปล่า ถ.ดอยเขาควาง ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	9.23	-	9.23
รายการที่ 4	ที่ดินเปล่า ถ.สายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม จ.สันทรายน้อย อ.แม่จัน จ.เชียงราย	5.88	-	5.88
รายการที่ 5	ที่ดินเปล่า ถ.สายบ้านขี้เหล็ก-สันโค้งงาม จ.สันทรายน้อย อ.แม่จัน จ.เชียงราย	2.35	-	2.35
รายการที่ 6	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 4 คูหา ถ.สายเด่นห้า-ดงมะเดะ ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	-	11.80	11.80
รายการที่ 7	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 4 คูหา และบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจำนวน 2 หลัง ถ.วงแหวนรอบนอก ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ.เชียงใหม่	6.68	17.04	23.72
ASP				
รายการที่ 8	ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ถ.ราชโยธา ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	42.65	125.32	167.97



บริษัท	ทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)		
		ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	รวม
CPT				
รายการที่ 9	ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ถ.แควหวาย ต.รอบเวียง อ.เมือง จ. เชียงราย	34.36	178.56	212.92
	รวม	324.69	405.97	730.66

จากการประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระข้างต้น จะได้มูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 730.66 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดินเท่ากับ 324.69 ล้านบาท และ เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 405.97 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา คือ ที่ดินและอาคารสำนักงานของ JCKD

ตามที่บริษัทฯ จะทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JCKD) นั้น บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 รายเพื่อเปรียบเทียบราคาประเมินทรัพย์สินที่ได้และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจการทำรายการ คือ

- บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด (“บริษัทเซ้าท์อีสฯ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565
- บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“บริษัทไทยประเมินฯ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565

บริษัทเซ้าท์อีสฯ และ บริษัทไทยประเมินฯ ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ทำการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยในการประเมินราคา ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. การประเมินราคาสินทรัพย์ตามรายงานประเมินราคาของบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด

1.1 การประเมินสินทรัพย์โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

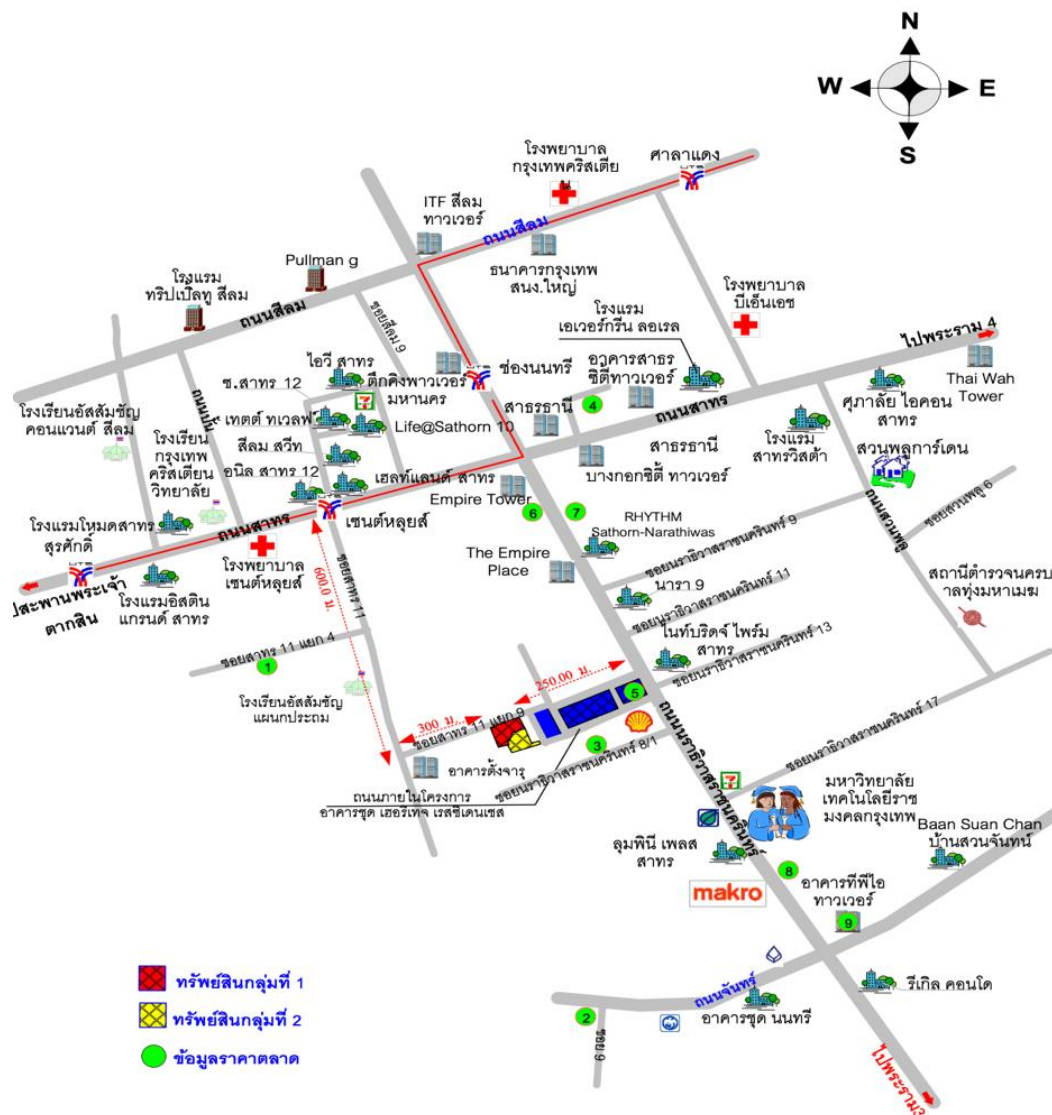
1.1.1 การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Sale Adjustment-Grid Method) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
เลขที่รายงาน	65GEN10/0031
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 เนื้อที่ 3 งาน 65.3 ตารางวา (365.30 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 เนื้อที่ 2 งาน 87.7 ตารางวา (287.70 ตารางวา)
ลักษณะทรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1 : ที่ดินเปล่า ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2184 ทรัพย์สินส่วนที่ 2 : ที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2185 และสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้ชื่อ “อาคารทีเอฟพีดี”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1 : ทิศเหนือติดซอยสาทร 11 แยก 9 ทิศใต้ติดทรัพย์สินส่วนที่ 2 ทิศตะวันออกติดถนนภายในโครงการฯ (ทางภาระจ่ายอม) และทิศตะวันตกติดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินส่วนที่ 2 : ทิศเหนือติดทรัพย์สินส่วนที่ 1 ทิศใต้ติดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันออกติดถนนภายในโครงการฯ (ทางภาระจ่ายอม) และทิศตะวันตกติดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	25 ตุลาคม 2565
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	521,390,000
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	273,000,000

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลจากการสำรวจโดยบริษัทเข้าที่อัสยา

รายการ	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนราชมรรคาซอยนครินทร์		ซอยสาทร 11 แยก 4	ถนนจันทร์ซอย 9	ซอยนราธิวาส ซอยนครินทร์ 8/1	ถนนสาทรซอย 8
ช่วงเวลาซื้อขาย/ เสนอขาย	-		ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	0-3-65.3 หรือ 365.3 ตารางวา	0-2-87.7 หรือ 287.7 ตารางวา	0-1-9.2 หรือ 109.2 ตารางวา	1-0-63.7 หรือ 463.7 ตารางวา	1-0-78 หรือ 478 ตารางวา	0-2-56 หรือ 256 ตารางวา
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-		686,813	647,000	750,941	900,000

ตารางแสดงการวิเคราะห์และให้คะแนนทรัพย์สินโดยบริษัทเข้าที่อัสยา

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2	ข้อมูล	ข้อมูล	ข้อมูล	ข้อมูล
				เปรียบเทียบ 1	เปรียบเทียบ 2	เปรียบเทียบ 3	เปรียบเทียบ 4
สภาพทำเล	15	7	7	7	7	7	8
การคมนาคม	15	7	7	7	7	7	7
สาธารณูปโภค	10	8	8	8	8	8	8
ศักยภาพการพัฒนา	10	7	7	6	7	7	7
รูปแปลงที่ดิน	10	5	5	6	5	7	7
สภาพที่ดิน	5	8	8	7	7	7	7
หน้ากว้างที่ดิน	10	7	7	7	6	7	7
สภาพคลอง	10	6	6	6	7	7	8
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	5	7	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	6	7	8
รวม	100	685	680	680	670	710	745
เกณฑ์การให้คะแนน: 1-2 ต่ำมาก, 3-4 ต่ำ, 5-6 ปานกลาง, 7-8 ดี, 9-10 ดีมาก							

จากการสำรวจข้อมูลเปรียบเทียบซึ่งมีราคาเสนอขายอยู่ในช่วงตารางวาละ 647,000 – 900,000 บาท โดยบริษัทเข้าที่อัสยา ได้พิจารณาปรับลดราคาเสนอขายที่ดินตามอัตราต่อตารางวาที่ดินจากส่วนลดยุติว่าสามารถขอ กับผู้ขายได้ จากนั้น ทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและน้ำหนักของแต่ละปัจจัยของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4
ราคาเสนอขาย	บาทต่อตารางวา		686,813	647,000	750,941	900,000
ราคาต่อรอง (1)	บาทต่อตารางวา		618,131	582,300	675,847	810,000
ผลการวิเคราะห์คุณภาพที่ดิน (2)	คะแนน	685	680	670	710	745
อัตราส่วนเปรียบเทียบคุณภาพ กับทรัพย์สิน (3)	เท่า	1.00	1.01	1.02	0.96	0.92

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ (4) = (1) x (3)	บาทต่อตารางวา	-	622,677	595,337	652,049	744,765
น้ำหนักเปรียบเทียบแก้วเฉลี่ย (5)	ร้อยละ	100	60	20	10	10
ราคาหลังปรับด้วยน้ำหนักแก้ว เฉลี่ย (4) x (5)	บาทต่อตารางวา	-	373,606 (6)	119,067 (7)	65,205 (8)	74,477 (9)
ราคาประเมินสินทรัพย์ (10) = (6) + (7) + (8) + (9)	บาทต่อตารางวา	632,355				
ราคาประเมินสินทรัพย์ (ปิดเศษ)	บาทต่อตารางวา	630,000				

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ 2 กับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 ตามการคำนวณข้างต้น ได้มูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 630,000 บาท ต่อตารางวา **ดังนั้น มูลค่าที่ดินกรรมของทรัพย์สินส่วนที่ 1 เท่ากับ 230,139,000 บาท และมูลค่าที่ดินกรรมของทรัพย์สินส่วนที่ 2 เท่ากับ 181,251,000 บาท**

1.1.2 การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธี ต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารสำนักงาน	4,510.40	99,228,800	6%	93,275,072
- พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	783.80	18,027,400	6%	16,945,756
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	5,294.20	117,256,200		110,220,828
สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ปิดเศษ)				110,000,000

หมายเหตุ: อัตราต้นทุนค่าก่อสร้าง อ้างอิงจากราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 - 2564 โดยอยู่ในช่วงระหว่าง 22,000 - 23,000 บาทต่อตารางเมตร

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ **110,000,000 บาท**

1.2 การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีคิดลดแบบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยทำการประเมินทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลักษณะเป็นอาคารสำนักงานที่ก่อให้เกิดรายได้จากพื้นที่ภายในอาคารที่จะปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ/หรือ การถือครองทรัพย์สิน และกำหนดสมมติฐานที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายจากการบริหาร โดยอ้างอิงจากการสอบถามเจ้าหน้าที่อาคารและสำรวจอาคารสำนักงานโดยทั่วไป สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการ	สมมติฐาน
1. รายได้จากพื้นที่เช่า	พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 3,019.49 ตารางเมตร รายได้จากพื้นที่เช่าแบ่งเป็นส่วนต่างๆ ได้แก่ ก) รายได้จากสัญญาเช่าปัจจุบัน (รายละเอียดตามตารางสรุปสัญญาเช่า) ข) พื้นที่ปล่อยเช่าหลังจากที่หมดสัญญาเช่า ค) พื้นที่ที่ JCKD ใช้เป็นสำนักงานในปัจจุบัน
2. อัตราค่าเช่า	550 บาท/ตร.ม./เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 3.33 ต่อปี อ้างอิงจาก การสอบถามเจ้าหน้าที่อาคารและสำรวจข้อมูลราคาเช่าตลาด ซึ่งอยู่ระหว่าง 400 - 700 บาท/ตารางเมตร/เดือน
3. อัตราการเช่า	ในปี 2565-2566 เท่ากับร้อยละ 95 และปี 2567 เท่ากับร้อยละ 97 และกำหนดให้คงที่ตลอดอายุประมาณการ อ้างอิงจาก การสำรวจข้อมูลการเช่าอาคารสำนักงานที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ซึ่งมีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 88 - 93
4. รายได้อื่น	ประกอบด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภคและอื่นๆ กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ค่าเช่ารวม
5. ค่าใช้จ่าย	ประกอบด้วยรายการหลักๆ ดังนี้ - ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ : 35 บาท/ตร.ม./เดือนและปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค : ร้อยละ 8 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด : ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา : ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายการตลาดและส่งเสริมการขาย : ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ : ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย : 57,000 บาทต่อปีและคงที่ตลอดประมาณการ - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ตามหลักเกณฑ์ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562 - สรรองเงินปรับปรุงในอนาคต : ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน : ร้อยละ 3 ของมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปี 2571
6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	เท่ากับร้อยละ 6.5 ต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่ร้อยละ 5.25 - 8.82 ต่อปี
7. อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Discount Rate)	ร้อยละ 9.0 ต่อปี คำนวณได้จากสูตร Discount Rate = Capitalization Rate + Growth Rate โดยกำหนดให้ Growth Rate เท่ากับร้อยละ 2.5 ต่อปี

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีรายได้

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8	ข้อมูลเปรียบเทียบ 9
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน					
ชื่อโครงการ	อาคารทีเอฟดี	อาคารเจซีเควินทาวเวอร์	อาคารพริมาสาทร	อาคารโมนิคคอม	อาคารพัฒนาสิน	อาคารทีพีไอทาวเวอร์
ที่ตั้ง	ช.สาทร 11 แยก 9 และถนนภายในโครงการอาคารชุดเฮอริเทจเรสซิเดนเชส	ถนนภายในโครงการอาคารชุดเฮอริเทจเรสซิเดนเชส	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์			
ขนาดพื้นที่เช่า	3,019.49	200-1,000	-	100 ตร.ม. ขึ้นไป		60,000
จำนวนชั้น	6 ชั้นและใต้ดิน	22 ชั้น	8 ชั้น	9 ชั้น	20 ชั้น	37 ชั้น
ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	700.-	550.-	580.-	550.-	600.-
เงื่อนไข	เสนอเช่า/สัญญาเช่า 3 ปี					

สรุปสัญญาเช่าสำนักงานของทรัพย์สินส่วนที่ 2

ผู้เช่า	ชั้น	พื้นที่ (ตร.ม.)	การใช้ประโยชน์	สัญญาเช่า		ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
				เริ่มต้น	สิ้นสุด	
บมจ. เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้	2,4,6	997.56	สำนักงาน	1/1/65	31/12/67	400.00
บมจ. เจซีเค อินเตอร์เนชันแนล	3,4,5,6	1,695.44		1/9/65	31/8/68	530.00
ปัจจุบัน JCKD ใช้พื้นที่ส่วนนี้เป็นสำนักงาน		326.49	สำนักงาน	-	-	-
รวมพื้นที่เช่าในปี 2565		3,019				
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว		2,693				
อัตราการใช้พื้นที่ของผู้เช่า		89%				

ดังนั้น จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565 - ธันวาคม 2575 รวมทั้งได้คำนวณมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2574 ได้ **มูลค่ารวมเท่ากับ 273,000,000 บาท**

1.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)	
			วิธีต้นทุนและวิธีราคาตลาด	วิธีรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1				
ที่ดินว่างเปล่า	3 งาน 65.30 ตารางวา (365.30 ตารางวา)	630,000	230,139,000 ¹	-
รวมมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1			230,139,000	-
ทรัพย์สินส่วนที่ 2				
ที่ดิน	2 งาน 87.70 ตารางวา (287.70 ตารางวา)	630,000	181,251,000 ¹	273,000,000
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น	22,000 - 23,000	110,000,000 ²	
รวมมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2			291,251,000	273,000,000
รวมทั้งหมด			521,390,000	273,000,000

หมายเหตุ: 1/ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดิน

2/ ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ของ JCKD ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ **การประเมินโดยวิธีต้นทุนและวิธีราคาตลาด ได้มูลค่าเท่ากับ 521.39 ล้านบาท และวิธีรายได้ของทรัพย์สินส่วนที่ 2 ได้มูลค่าเท่ากับ 273.00 ล้านบาท**

2. การประเมินราคาสินทรัพย์ตามรายงานประเมินราคาของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด จำกัด

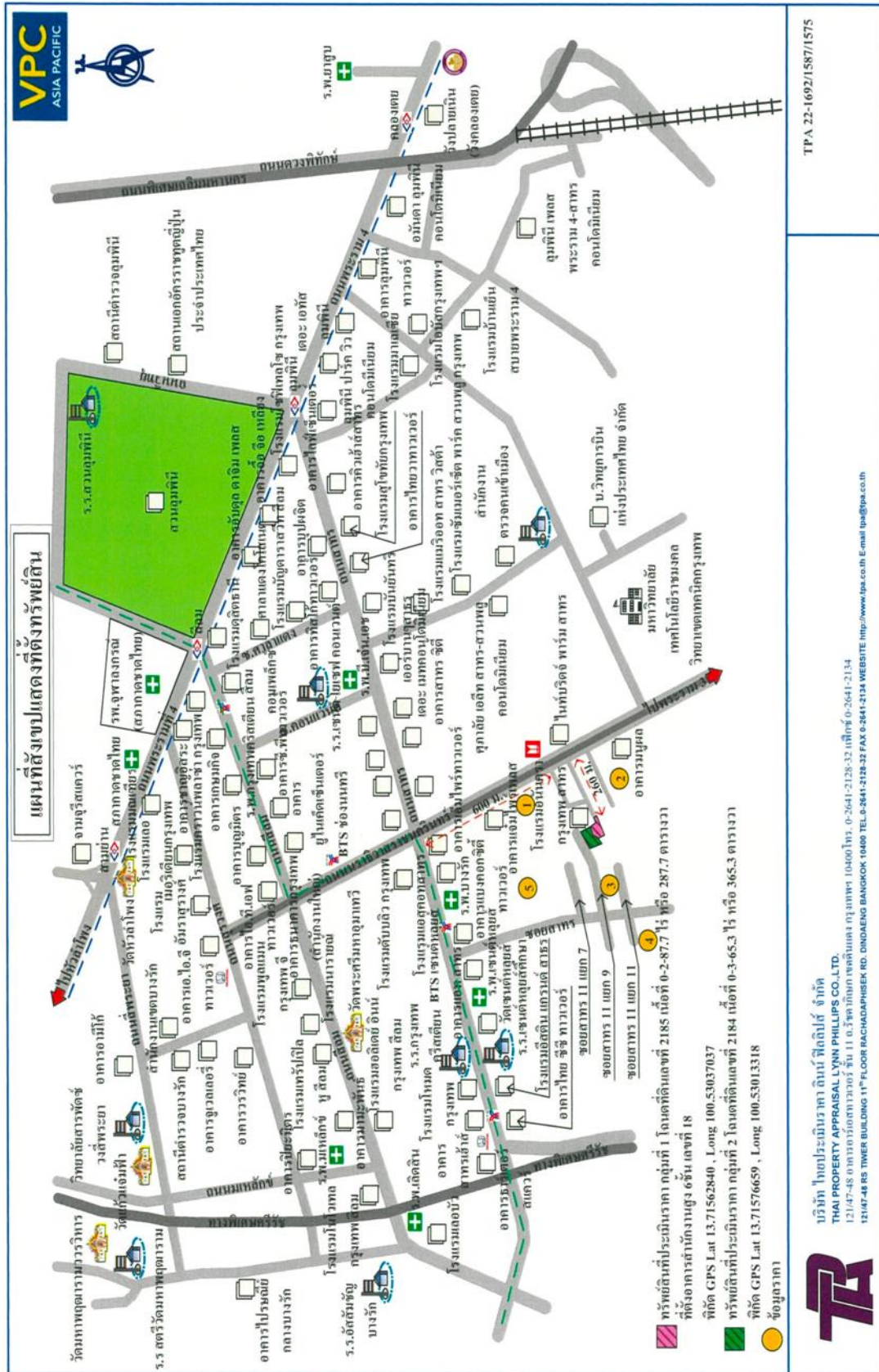
2.1 การประเมินสินทรัพย์โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

2.1.1 การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด โดยได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียง (Sale Comparison Approach) กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆจะมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้น ทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Sale Adjustment-Grid Method) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ที่ดินที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อประโยชน์สาธารณะ
เลขที่รายงาน	ทพ. 22-1692-1-227
โฉนดที่ดิน/เนื้อที่	กลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 เนื้อที่ 2 งาน 87.7 ตารางวา (287.70 ตารางวา) กลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 เนื้อที่ 3 งาน 65.3 ตารางวา (365.30 ตารางวา)
ลักษณะทรัพย์สิน	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : ที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2185 และสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้ชื่อ "อาคารทีเอฟดี" ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : ที่ดินเปล่า ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2184
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	กลุ่มที่ 1 : ทิศเหนือติดที่ดินกลุ่มที่ 2 ทิศใต้ติดบ้านพักอาศัย ทิศตะวันออกติดถนนภายในโครงการฯ (ทางภาระจำยอม) และทิศตะวันตกติดบ้านพักอาศัย กลุ่มที่ 2 : ทิศเหนือติดซอยสาทร 11 แยก 9 ทิศใต้ติดที่ดินกลุ่มที่ 1 ทิศตะวันออกติดถนนภายในโครงการฯ (ทางภาระจำยอม) และทิศตะวันตกติดบ้านพักอาศัย
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	27 ตุลาคม 2565
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	569,100,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	252,000,000 บาท

รูปแสดงที่ตั้งที่ดิน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลจากการสำรวจโดยบริษัทไทยประเมินฯ

รายการ	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4	ข้อมูล เปรียบเทียบ 5
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถ.นราธิวาส ราชนครินทร์	ซอยนราธิวาสราช นครินทร์ 6 ถ. นราธิวาส ราชนครินทร์	ซอยนราธิวาส ราชนครินทร์ 8/1	ซอยสาทร 11 แยก 9	ซอยสาทร 11 แยก 12	ซอยนราธิวาส ราชนครินทร์ 6
ช่วงเวลาที่ซื้อขาย/ เสนอขาย	-	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565	ตุลาคม 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	กลุ่มที่ 1: 0- 2-87.7 กลุ่มที่ 2 : 0- 3-65.3	3-1-62.3 หรือ 1,362.3 ตารางวา	1-0-78.6 หรือ 478.6 ตารางวา	2-3-53 หรือ 1,153 ตารางวา	49.1 ตารางวา	334.5 ตารางวา
ราคา (บาท/ตารางวา)	-	1,800,000	500,000	250,000	268,000	350,000

ตารางแสดงการวิเคราะห์และให้คะแนนทรัพย์สินโดยบริษัทไทยประเมินฯ

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ทรัพย์สินกลุ่ม ที่ 1 และ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4	ข้อมูล เปรียบเทียบ 5
ทำเลที่ตั้ง	30	6	9	6	6	6	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20	8	7	8	7	9	8
ระดับที่ดิน	5	8	8	8	8	8	8
การคมนาคม	15	6	9	6	5	5	5
สาธารณูปโภค	15	8	10	8	8	8	8
สภาพคล่องและ การใช้ประโยชน์	15	8	7	6	5	4	6
รวม	100	710	840	680	630	655	665

จากการสำรวจข้อมูลเปรียบเทียบซึ่งมีราคาเสนอขายอยู่ในช่วงตารางวาละ 350,000 – 1,800,000 บาท โดยบริษัทไทยประเมินฯ ได้พิจารณาปรับลดราคาเสนอขายที่ดินตามอัตราต่อตารางวาที่ดินจากส่วนลดที่คาดว่าสามารถขอกับผู้ขายได้ จากนั้น ทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและน้ำหนักของแต่ละปัจจัยของข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-5 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายการ	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4	ข้อมูล เปรียบเทียบ 5
ราคา (บาท/ตารางวา)	-	1,800,000	500,000	250,000	268,000	350,000
มูลค่าที่ปรับแล้ว ^{1/} (บาท/ตารางวา)	-	1,600,000	480,000	250,000	260,000	345,000
ค่าตัวแปรทาง คณิตศาสตร์	R square	0.9878		Intercept	-414557.83	
	Std. div.	73,044.31		Slope	6,819.2706	
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	696,108					

รายการ	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4	ข้อมูล เปรียบเทียบ 5
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	700,000					

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 กับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-5 แล้วเห็นว่า มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดที่ดินและลักษณะทางกายภาพของที่ดินและข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงกัน โดยใช้สมการทางคณิตศาสตร์ในการพิจารณาหาความสัมพันธ์และถ่วงน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบโดยมูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 700,000 บาทต่อตารางวา **ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่ากับ 201,390,000 บาท**

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 มีขนาด เนื้อที่ดิน และศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงกับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงพิจารณาเห็นควรประเมินมูลค่าตลาดเท่ากับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 คือ 700,000 บาทต่อตารางวา **ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เท่ากับ 255,710,000 บาท**

2.1.2 การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาด้านทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 2 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมรวม (%)	มูลค่าตาม สภาพ (บาท)
อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า				
- ชั้นใต้ดิน (จอดรถ, ห้องเครื่อง)	781	17,963,000	6%	16,885,200
- ชั้นที่ 1 (จอดรถ, ห้องเครื่อง, โถง)	796	8,915,200	6%	8,380,288
- ชั้นที่ 2-6 (สำนักงาน)	3,814	92,298,800	6%	86,760,872
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	5,391	119,177,000		112,026,380
สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ปิดเศษ)				112,000,000

หมายเหตุ: อัตราต้นทุนค่าก่อสร้าง อ้างอิงจากราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 - 2564 โดยอยู่ในช่วงระหว่าง 11,200 (เฉพาะชั้นที่ 1) - 24,200 บาทต่อตารางเมตร โดยต้นทุนการก่อสร้างชั้นใต้ดินสูงกว่าชั้นที่ 1 เนื่องจากมีขั้นตอนและวิธีการก่อสร้างที่มากกว่าเช่น การขุดดิน การทำผนังกันดินถล่ม เป็นต้น

โดยสรุป มูลค่าตลาดของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และ ส่วนปรับปรุงพัฒนาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ **เท่ากับ 112,000,000 บาท**

2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิธีคิดลดแบบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยทำการประเมินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างลักษณะเป็นอาคารสำนักงานที่ก่อให้เกิดรายได้จากพื้นที่ภายในอาคารที่จะปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าและ/หรือ การถือครองทรัพย์สิน และกำหนดสมมติฐานที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายจากการบริหาร โดยอ้างอิงจากการสอบถามเจ้าหน้าที่อาคารและสำรวจอาคารสำนักงานโดยทั่วไป สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการ	สมมติฐาน
1. รายได้จากพื้นที่เช่า	พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 2,950 ตารางเมตร พิจารณารายได้ค่าเช่าตามราคาตลาด โดยไม่คำนึงถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่า 2 ฉบับที่มีอยู่ปัจจุบัน (พื้นที่ 997.56 ตร.ม. ให้เช่าแก่ JCKH และพื้นที่ 1,695.44 ตร.ม. ให้เช่าแก่ JCK)
2. อัตราค่าเช่า	600 บาท/ตร.ม./เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน
3. อัตราการเช่า	ร้อยละ 85-92
4. รายได้อื่น	ประกอบด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ ประมาณการรายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 25 ของค่าเช่า
5. ค่าใช้จ่าย	ประกอบด้วยรายการหลักๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ : ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20 ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ : ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนรายได้อื่น เท่ากับร้อยละ 80 ของรายได้อื่น - ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา : เท่ากับร้อยละ 1 ของรายได้รวม - สรรองเงินปรับปรุงในอนาคต : เท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้รวม
6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)	เท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี
7. อัตราคิดลด (Discount rate)	ร้อยละ 10 คำนวณได้จากสูตร discount rate = Risk Free Rate + Risk Premium = 3.23% + 7.00% = 10.23% = 10.00% (โดยประมาณ)

ดังนั้น จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดเป็นระยะเวลา 11 ปี รวมทั้งได้คำนวณมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 10 ได้มูลค่ารวมเท่ากับ **252,000,000 บาท**

2.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	รายละเอียด	ราคาต่อหน่วย	มูลค่า (บาท)	
			วิธีต้นทุนวิธีราคาตลาด	วิธีรายได้
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1				
ที่ดิน	2 งาน 87.70 ตารางวา (287.70 ตารางวา)	700,000	201,390,000 ^{1/}	252,000,000
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น	11,200 -24,200	112,000,000 ^{2/}	
รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1			313,390,000	252,000,000
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2				
ที่ดินว่างเปล่า	3 งาน 65.30 ตารางวา (365.30 ตารางวา)	700,000	255,710,000 ^{1/}	-
รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2			255,710,000	252,000,000
รวมทั้งหมด			569,100,000	252,000,000

หมายเหตุ: 1/ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าที่ดิน

2/ ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนา

จากการประเมินราคาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ของ JCKD ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ **การประเมินโดยวิธีต้นทุนและวิธีราคาตลาด ได้มูลค่าเท่ากับ 569.10 ล้านบาท และ วิธีรายได้ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ได้มูลค่าเท่ากับ 252.00 ล้านบาท**

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ JCKD ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองราย

1. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมและมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแนวใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายหรือขายไปแล้ว รวมถึงได้ทำการปรับปรุงข้อมูลตลาดที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อนราคาตลาดของที่ดินได้มากที่สุด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน ระดับที่ดิน รูปร่างหรือหน้ากว้างที่ดิน สภาพแวดล้อม เป็นต้น จากนั้นนำมาให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเพื่อให้ได้ราคาตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เช่น อาคารสำนักงานด้วยวิธีต้นทุนทดแทน มีความเหมาะสม เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่ใช้ในการก่อสร้างต่อตารางเมตร ซึ่งพิจารณารวมราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน อุปกรณ์การก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง จากนั้นหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภทเพื่อสะท้อนสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ
3. การประเมินมูลค่าอาคารสำนักงานบนที่ดินโฉนดเลขที่ 2185 ด้วยวิธีรายได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานในเรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายของอาคารสำนักงาน มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ สอดคล้องกับอัตราตลาดโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายไดดังกล่าวพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเดิมที่มีรายได้ในปัจจุบันเท่านั้น แต่ยังไม่ได้พิจารณาถึงโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2184 ดังนั้น การประเมินโดยวิธีรายไดดังกล่าว จึงยังไม่ได้สะท้อนถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มา

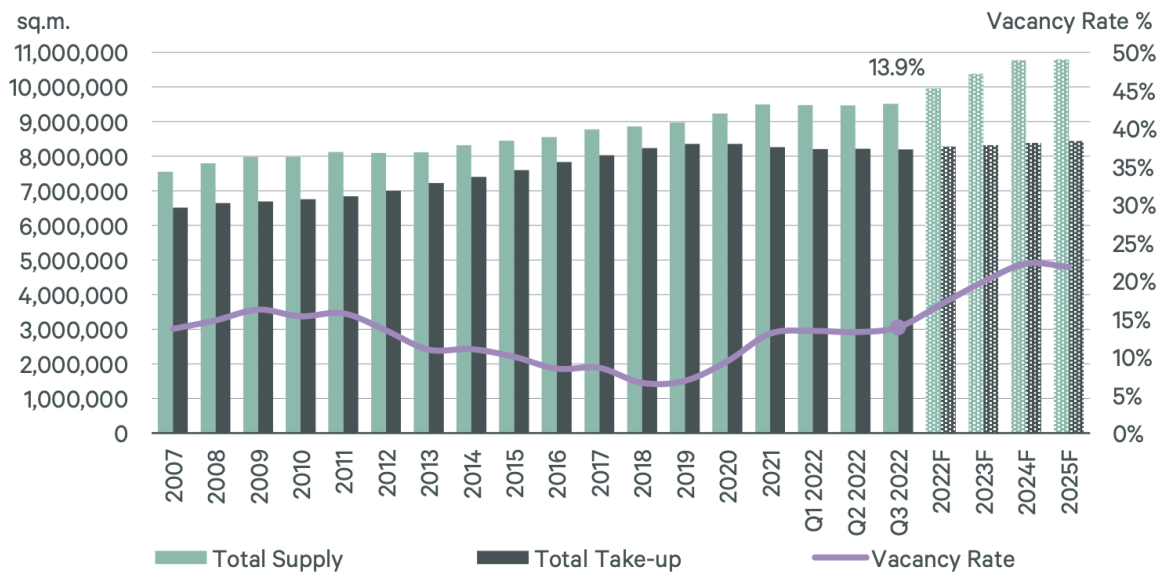
เอกสารแนบ 4

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565-2566

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of National Economic and Social Development Council: NESDC) คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 3.2 จากร้อยละ 1.5 ในปีก่อนหน้าและคาดว่าอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.3 จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติมากขึ้น การปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงานและฐานรายได้ รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่สูงขึ้นในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีแต่คาดว่าจะชะลอตัวตามแนวโน้มการส่งออกที่ชะลอตัว ทั้งนี้ คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2566 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นโดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากความผันผวนและแนวโน้มชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก เงินบาทของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจจากภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 สายพันธุ์ใหม่ ที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาด

ตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร



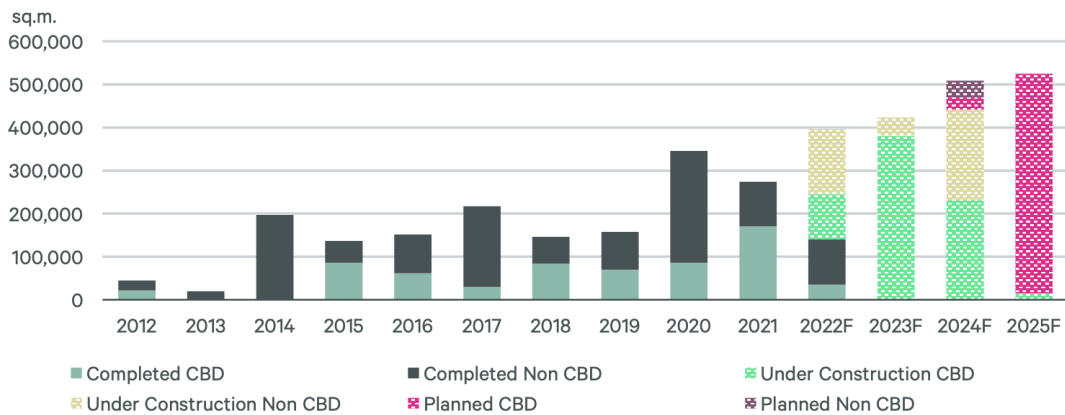
Source: CBRE Research, Q3 2022

อุปทานพื้นที่สำนักงาน

ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 มีพื้นที่ให้เช่าสำนักงานเท่ากับ 9.52 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากไตรมาสก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากอาคารใหม่ 3 อาคารได้แก่ Silom Edge บริเวณสีลม, S-Oasis บริเวณวิภาวดีรังสิต และ True Digital Park Phase 2 บริเวณสุขุมวิท 101 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 12,000 ตารางเมตร 51,000 ตารางเมตรและ 30,000 ตารางเมตรตามลำดับ รวมถึงพื้นที่ให้เช่าลดลงจากการปิดตัวของอาคารสำนักงาน Thai Obayashi และ Win Win Tower ซึ่งคิดเป็นพื้นที่รวมเท่ากับ 19,650 ตารางเมตร นอกจากนี้ จากข้อมูลที่มีการประกาศสาธารณะคาดว่าจะยังมีพื้นที่สำนักงานอีกกว่า 1.14 ล้านตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะเสร็จภายในปี 2568



คาดการณ์พื้นที่สำนักงานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

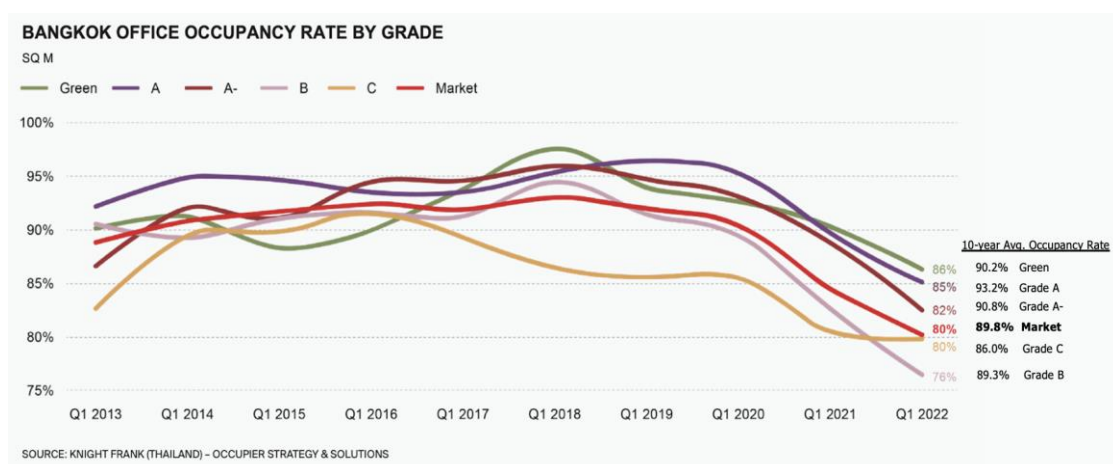


Note: The figure is reviewed every quarter. Our forecast on future supply may be subject to change.
Source: CBRE Research, Q3 2022

อุปสงค์พื้นที่สำนักงาน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ภาพรวมพื้นที่ที่มีการเช่าสุทธิลดลง 7,711 ตารางเมตร โดยสำหรับอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District หรือ "CBD" ⁴) มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 5,184 ตารางเมตร โดยหลักเกิดจากการย้ายเข้าในอาคาร 140 Wireless อย่างไรก็ตาม เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non Central Business District หรือ "Non-CBD" ⁵) มีการเช่าลดลงเล็กน้อยเท่ากับ 2,368 ตารางเมตร ส่งผลให้ภาพรวมอาคารสำนักงานเกรด A เพิ่มขึ้น 2,816 ตารางเมตร ในขณะที่การเช่าอาคารเกรด B โดยรวมลดลง 10,527 ตารางเมตร แม้ว่าการเช่าอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ Non-CBD จะเพิ่มขึ้น 8,036 ตารางเมตร แต่ลดลงจากการเช่าอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ CBD ลดลง 18,563 ตารางเมตร จากการย้ายออกของผู้เช่าอาคารเก่า ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดเท่ากับ 8.20 ล้านตารางเมตรโดยมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) เท่ากับร้อยละ 86.1 ลดลงร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนหน้าและร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

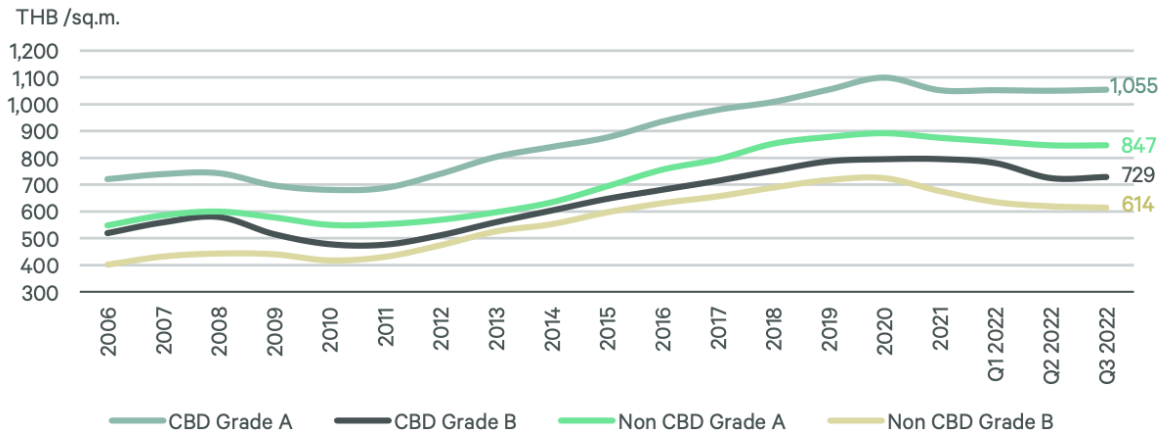
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานแบ่งตามเกรดอาคารสำนักงาน



⁴ ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เฟลนิจด ถนนวิฑูย อโศกและสุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24)

⁵ ประกอบด้วยพื้นที่หลักใต้แก๊ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพมหานครรอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯฝั่งตะวันออกและตอนใต้ของ CBD

อัตราค่าเช่าแบ่งตามเกรดอาคารสำนักงานและพื้นที่



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions
 Source: CBRE Research, Q3 2022

อัตราค่าเช่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย โดยอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.38 เท่ากับ 1,055 บาทต่อตารางเมตร ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ CBD เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.55 อยู่ที่ 729 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ตลาดให้เช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD คงที่ที่ 847 บาทต่อตารางเมตร และอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ Non-CBD ลดลงร้อยละ 0.81 เหลือ 641 บาทต่อตารางเมตร

ทั้งนี้ จากบทวิเคราะห์ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ของ Knight Frank พบว่า อาคารสำนักงานใน CBD พื้นที่ที่มีค่าเช่าและอัตราค่าเช่าสูงสุดได้แก่ เฟลนิจิต-ชิดลม-วิทย์ ตามด้วย นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ และ สีลม-สาทร-พระราม 4 ตามลำดับ

แนวโน้มการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นอย่างมากและส่งผลกระทบต่อรูปแบบการทำงาน ทำให้หลายๆบริษัทต่างพิจารณาถึงความผันผวนที่เกิดขึ้นและพิจารณาถึงความจำเป็นของการเช่าพื้นที่แบบเดิม หลายบริษัทเริ่มมีนโยบายให้พนักงานเช่าสำนักงานสลับกับทำงานที่บ้าน โดย CBRE พบว่า ความนิยมของการเช่าอาคารสำนักงานที่มีความยืดหยุ่นในพื้นที่เช่ามีมากขึ้น เช่น Co-working space ซึ่งทำให้ผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายที่ถูกลงและไม่มีสัญญาเช่าผูกมัดระยะยาว ดังนั้น ผู้ให้เช่าสำนักงานแบบยืดหยุ่นกำลังเร่งขยายสาขาในอาคารสำนักงานหลักๆ โดยความท้าทายของการให้เช่าพื้นที่สำนักงานแบบนี้ อยู่ที่จะสามารถดึงดูดบริษัทที่เช่าแบบดั้งเดิมให้เปลี่ยนมาทำสัญญาเช่าระยะยาวได้หรือไม่ รวมถึง Knight Frank พบว่า บริเวณที่มีอัตราค่าเช่าลดลงมีความสัมพันธ์กับบริเวณที่มีอัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น สะท้อนว่าผู้เช่ามีโอกาสย้ายสำนักงานเมื่อเผชิญกับค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งในอดีตการย้ายสำนักงานเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นค่อนข้างยาก เนื่องจากจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสำนักงานใหม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการย้ายค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม จากรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้ต้นทุนค่าเช่าที่ลดลงมากกว่าค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงาน และ Knight Frank เห็นว่า อาคารสำนักงานเกรด C มีความสามารถในการแข่งขันสูงที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่น โดยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 น้อยที่สุดทั้งในด้านค่าเช่าและอัตราค่าเช่า