

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ

และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย

บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด



วันที่ 18 สิงหาคม 2566

18 สิงหาคม 2566

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สืบเนื่องจากบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCK”) หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการลงทุนในสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากการลงทุนในธุรกิจเดิมเพื่อกระจายความเสี่ยงในด้านการลงทุน และกระจายช่องทางการหารายได้ของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงได้ศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในสินทรัพย์อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรมฯ”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท โดยโรงแรมฯ ดังกล่าวตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ และในอดีต JCKD เคยมีการว่าจ้างบริษัทในเครือบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารจัดการโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ภายใต้ชื่อเดิมคือ “อนันตรา สาทร กรุงเทพฯ” ซึ่งให้บริการครบวงจรภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน JCKD ได้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมฯ เองนับตั้งแต่ปี 2563 ภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 - 4.5 ดาว ตามการจัดอันดับของ Agoda และ Booking ซึ่งเป็นแอปพลิเคชันการจองที่พักระดับนานาชาติ โดยแนวโน้มธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยในปัจจุบันเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 เนื่องจากมีผู้เข้าพักเพิ่มมากขึ้นนับตั้งแต่ปลายปี 2565 อันเป็นผลมาจากการคลี่คลายตัวของสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในโรงแรมฯ โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน โรงแรมฯ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”)

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ JCKD ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววรารักษ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววรารักษ์ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิดา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

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

อีกทั้ง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อไม่เกิน 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ขอผ่อนผัน”) (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ วิเคราะห์ความสามารถในการดำเนินงานโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตทั้งจากงบการเงินประจำปีในอดีต 3 ปีย้อนหลัง ข้อมูลการประมาณการที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร รวมไปถึงข้อมูล ข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยสู่สาธารณะ เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการธุรกรรมลงทุนในโรงแรมของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และข้อมูลต่าง ๆ ที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อสาธารณชน อาทิ รายงานประจำปี งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ จนถึงข้อมูลอื่น ๆ จากแหล่งข้อมูลสาธารณะ รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร เป็นต้น ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง แสดงถึงมุมมองล่าสุดที่มีต่อบริษัทฯ และโรงแรมฯ และไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการเท่านั้น โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายการของกิจการเป็นสำคัญ

คำนิยาม

“BGY&TFD”	บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
“BH”	บริษัท บีวดีฮอนเนอร์เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
“CAGR”	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (Compound Annual Growth Rate)
“CBD”	ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร
“D/E”	อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)
“DCF”	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
“FCFF”	กระแสเงินสดสุทธิ
“JCKH”	บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)
“Kd”	อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt)
“Ke”	อัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity)
“NTA”	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)
“SOUTHEAST”	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
“TA”	บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น 1999 จำกัด
“WACC”	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
“Wd”	สัดส่วนของหนี้ (Weight of Debt)
“We”	สัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น (Weight of Equity)
“โรงแรมฯ”	สินทรัพย์อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี บางส่วน ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ”
“กลุ่มบริษัท”	บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ทรัพย์สิน”	สินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี บางส่วน ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคาร บี, และอาคารซี บางส่วน ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่ม บริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท
“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”	บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
“ธุรกรรมลงทุนในโรงแรมฯ” หรือ “ธุรกรรม การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”	บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” เข้าทำรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และ

	อาคารซี บางส่วน ภายใต้ชื่อ “ โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” โดยเป็น การซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดน เซส” อาคารบี, และอาคารซี บางส่วน ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท “ทรัพย์สิน”
“ประกาศ ทจ.12/2554”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลง วันที่ 31 สิงหาคม 2551 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้อง กัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
“ผู้ขอผ่อนผัน”	นายอภิชัย เตชะอุบล
“ผู้จะขาย” หรือ “JCKD”	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
“ผู้จะซื้อ” หรือ “JCK” หรือ “กลุ่มบริษัท”	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มหาชน
“ผู้ที่เกี่ยวข้อง”	นางสาวชลิดา เตชะอุบล เป็นคู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร	1-1
1.1 ภาพรวมและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	1-1
1.2 ลักษณะของการเข้าทำรายการ	1-7
1.3 ลักษณะของสินทรัพย์ที่ได้มา	1-8
1.4 ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	1-9
1.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	1-10
1.6 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	1-11
1.7 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	1-13
1.8 ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	1-14
1.9 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	1-16
1.10 ความสมเหตุสมผลของราคา	1-18
1.11 การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	1-19
1.12 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	1-19
1.13 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	1-22
1.14 ข้อดีของการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	1-30
1.15 ข้อเสียของการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	1-30
1.16 ความเสี่ยงของการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	1-31
2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	2-1
2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	2-1
2.2 ภาพรวมของการเข้าทำรายการ	2-1
2.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	2-5
2.4 ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ	2-6
2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	2-10
2.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	2-21
2.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์	2-21
2.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	2-23
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	3-1
3.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ	3-1
3.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	3-2
3.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	3-4
3.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	3-7

3.5	ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	3-9
3.6	ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	3-12
4.	ความเหมาะสมด้านราคา.....	4-1
4.1	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์อิสระ	4-1
4.2	วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach).....	4-13
5.	การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	5-1
5.1	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	5-1
5.2	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	5-5
5.3	ข้อดีของการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	5-15
5.4	ข้อเสียของการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	5-16
5.5	ความเสี่ยงของการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	5-16
6.	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	6-1
7.	เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	7-1

1. บทสรุปผู้บริหาร

1.1 ภาพรวมและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCK”) หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการลงทุนในสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากการลงทุนในธุรกิจเดิมเพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุน และกระจายช่องทางการหารายได้ของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมบริษัทฯ จึงได้ศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมฯ จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทฯ โดยโรงแรมฯ ดังกล่าวตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ และในอดีต JCKD เคยมีการว่าจ้างบริษัทในเครือบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารจัดการโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ภายใต้ชื่อเดิมคือ “อนันตรา สาทร กรุงเทพฯ” ซึ่งให้บริการครบวงจรภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน JCKD ได้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมฯ เอง นับตั้งแต่ปี 2563 ภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 4-4.5 ดาว ตามการจัดอันดับของ Agoda และ Booking ซึ่งเป็นแอปพลิเคชันการจองที่พักระดับนานาชาติ โดยแนวโน้มธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยในปัจจุบันเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 เนื่องจากมีผู้เข้าพักเพิ่มมากขึ้นนับตั้งแต่ปลายปี 2565 อันเป็นผลมาจากการคลี่คลายตัวของสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โรงแรมฯ โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในโรงแรมฯ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”)

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- 1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ และสามารถรับรายได้² ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทน

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับการรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

งวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว¹ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- 3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงิน

¹ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

รวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามบัญชี (1) ทำยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญ ประกอบกับรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะกล่าวต่อไปด้านล่าง) ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ JCKD ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ^{1/}	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววารารณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววรารักษ์ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อีกทั้ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศทจ. 12/2554 นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น ตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุ เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึง

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

หรือชำระร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ทั้งนี้ บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 3.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ) และสำหรับความสมเหตุสมผลด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการ (มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ จำนวน 3,055.00 ล้านบาท) กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระทั้งในทั้ง 2 เล่มรายงานการประเมินราคาหลักทรัพย์สิน และทั้ง 2 วิธีการประเมินราคา (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโรงแรมโดยพิจารณาจากวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ด้วยการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) เพื่อพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ และสามารถสะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการในอนาคตภายใต้แผนธุรกิจและสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีความสมเหตุสมผล โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินช่วงมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ พบว่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2,899.49 – 3,306.05 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4. ความเหมาะสมด้านราคา) ดังนั้นราคาเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ และอยู่ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธี DCF

อนึ่ง ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวก่อประโยชน์กับบริษัทฯ ได้แก่ การเป็นหนึ่งในขั้นตอนที่สนับสนุนให้การเข้าทำธุรกรรมประสบผลสำเร็จซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทจะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้มาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD ได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกและลดภาระผูกพันในการจ่ายดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในการนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว และการจะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) ที่มีประสิทธิภาพ และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการขยายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการ ถึงแม้จะมีข้อเสีย ได้แก่ การสูญเสียโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และการที่ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25.00 ของบริษัทฯ หากแต่บริษัทฯ ยังคงมีแผนในการดำเนินธุรกิจต่อไปดังเดิม และแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ อันสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่บริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในระยะยาวให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจสร้างมูลค่าของกิจการให้สูงกว่ามูลค่าในปัจจุบัน โดยผู้ขอรับการผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการของบริษัทฯ ผู้ดำเนินธุรกิจมาอย่างยาวนาน อันมิได้เป็นผู้ถือหุ้นซึ่งแสวงหาการเก็งกำไรในบริษัทฯ ในระยะสั้น อีกทั้งผู้ขอรับการผ่อนผันจะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว บริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาอำนาจการควบคุมได้เกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ อีกทั้ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการขอการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ จะมีความเสี่ยงที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนตามจำนวนที่วางแผนไว้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่เพิ่มเติม และอาจส่งผลให้แผนการการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD ของบริษัทฯ อาจต้องชะงักไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้

ดังนั้น เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการและความสมเหตุสมผลของราคาเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการได้มาซึ่งโรงแรม เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการ ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูล ความเห็น และรายละเอียดต่าง ๆ ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวมาแล้วข้างต้น รวมถึงควรพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างรอบคอบการพิจารณาด้วย อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

1.2 ลักษณะของการเข้าทำรายการ

ผู้ซื้อ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” หรือ “บริษัทฯ”) และ/หรือบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

ผู้ขาย

บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)

โดย JCKD มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{1/}	2,375,000	23.75
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
4	นายอรธวุฒิ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
	รวม	10,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

2/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

ความสัมพันธ์

นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทถือหุ้นในบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

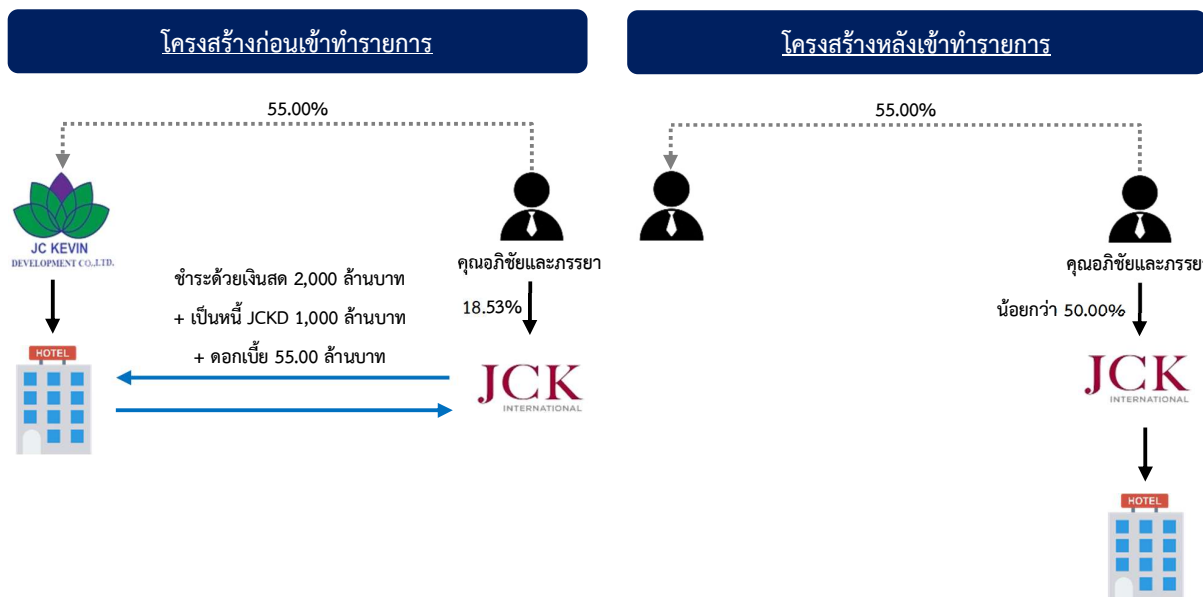
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววารารณ์ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD โดย ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 รวมกันจำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566)

ข้อมูลโครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ และหลังเข้าทำรายการปรากฏดังนี้



หมายเหตุ: นายอภิชัย เตชะอุบล และคู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 รวมจำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และส่วนที่เหลือบุตรถือโดยตรง รวมจำนวน 4,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 45.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

1.3 ลักษณะของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง บนพื้นที่ใช้สอยรวมจำนวน 35,438.37 ตร.ม.
ที่ตั้ง	เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้าลงทุนในอาคารซี (บางส่วน ได้แก่ ชั้น 1: Lobby, Back of House, Zin Bar, ชั้น 2: 100 EAST, The Crust Pizza & Bar, Pool garden, สปา, ชั้น 3: Staff canteen, ชั้นลอย: Banquet Sathorn) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ขายจะจดทะเบียนไถ่ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่ก่อนที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่บริษัทฯ

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

1.4 ความสมเหตุผลของการเข้าทำรายการ

กลุ่มบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ” (“โรงแรมฯ”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในโรงแรมฯ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนนาวิวิสาขนาครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) โดยมีเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 2.2 ภาพรวมของการเข้าทำรายการ) ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ในโรงแรมดังกล่าว และบริษัทฯ อาจได้รับผลประโยชน์จากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีโอกาสที่จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต รวมทั้งสามารถนำทรัพย์สินที่มีตัวตนที่ได้มาไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน อีกทั้ง แม้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน หากแต่รายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดยภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินส่วนหนึ่งสามารถผ่อนชำระในรูปแบบเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ในด้านการบริหารสภาพคล่อง อีกทั้ง ยังมีเงื่อนไขการชำระหนี้ที่สามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ และ/หรืออาจสามารถขยายระยะเวลาทยอยชำระได้

สำหรับเงื่อนไขการเข้าทำรายการอื่นที่สำคัญ ได้แก่ การที่กลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากผู้ขายภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้วนั้น ที่ปรึกษาเห็นว่ามีความเหมาะสม เพราะแม้บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 ซึ่งเป็นจำนวนเงินไม่ถึงครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ แต่บริษัทหรือกลุ่มบริษัทสามารถรับรายได้ทันที พร้อมทั้งได้สิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม และใบอนุญาตดังกล่าวตั้งแต่วันที่ชำระเป็นต้นไป จากนั้นจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 ซึ่งเหมาะสมเนื่องจากรวมจำนวนการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ 2 แล้วเกินครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ อีกทั้ง ผู้ขาย (JCKD) ตลอดจนจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโรงแรมอื่น รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของผู้ซื้อ (กลุ่มบริษัท) ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่งซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง หากแต่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และทำเลที่ตั้งต่างจากโรงแรมฯ อันเป็นผลให้มิได้แข่งขันกันทางธุรกิจ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการ (มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ จำนวน 3,055.00 ล้านบาท) กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสมเนื่องจาก เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมฯ อันสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต ซึ่งมีช่วงของราคาประเมินเท่ากับ 3,606.00 - 3,919.00 ล้านบาท อีกทั้ง มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ ดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ในทั้ง 2 เล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน และทั้ง 2 วิธีการประเมินราคา (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโรงแรมโดยพิจารณาจากวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ด้วยการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) เพื่อพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ และสามารถสะท้อนผลประโยชน์ตอบแทนในอนาคตภายใต้แผนธุรกิจและสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีความสมเหตุสมผล โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินช่วงมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ พบว่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2,899.49 – 3,306.05 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 4. ความเหมาะสมด้านราคา) ดังนั้นราคาเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ และอยู่ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธี DCF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ว่าเป็นการดำเนินการเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เป็นการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล

1.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) การลงทุนในโรงแรมเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

เนื่องด้วยปัจจุบันบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแบบมาตรฐานและแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built to suit) เพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เป็นหลัก ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีรอบการรับรู้รายได้ที่ยาวและเป็นครั้งคราว ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจโรงแรมที่มีรอบรับรู้รายได้ที่สั้น (Trip based) มีลูกหนี้การค้าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue)

ซึ่งการลงทุนในโรงแรมเป็นการขยายประเภทการให้บริการและช่องทางการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยกิจการโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีกรอบกำไรที่สูงกว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงธุรกิจโรงแรมยังได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของภาคเศรษฐกิจเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ซึ่งปัจจุบันการแพร่ระบาดได้เริ่มผ่อนคลายลง โดยศูนย์จีโนมทางการแพทย์ คณะแพทยศาสตร์ รพ.รามาธิบดี ม.มหิดล เปิดเผยว่าองค์การอนามัยโลกได้ประกาศยุติภาวะฉุกเฉินในวิกฤตโควิด-19 เมื่อวันที่ 5 พ.ค. 66 ซึ่งยังไม่ได้ประกาศให้เป็นโรคประจำถิ่น อย่างไรก็ตาม ภาคท่องเที่ยวได้ส่งสัญญาณฟื้นตัวต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกและช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทย โดยภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องเพื่อฟื้นฟูการท่องเที่ยวในประเทศ ดังนั้นจึงเป็นการสนับสนุนลักษณะธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

- 2) ท่าเลที่ตั้งของโรงแรมมีศักยภาพและมีโอกาสมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากอยู่บริเวณที่เป็นใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่น และแหล่งพาณิชยกรรมและศูนย์การค้า ณ ใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังติดถนนเส้นทางสายหลักในการเดินทาง ซึ่งสะดวกต่อการเดินทาง และมีสภาพแวดล้อมส่วนใหญ่ประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน ร้านค้า ศูนย์การค้า ธนาคาร อาคารชุดพักอาศัย และสถานที่ราชการต่าง ๆ เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) ซึ่งจะเพิ่มความสะดวกสบายของผู้ใช้บริการโรงแรม นอกจากนี้พื้นที่ดังกล่าวจะดึงดูดนักลงทุนจำนวนมากที่มองหาโอกาสที่จะลงทุนในพื้นที่ที่มีศักยภาพ

ในการเติบโตเพื่อต่อยอดธุรกิจและเก็งกำไรในอนาคต จึงทำให้มูลค่าที่ดินของที่ตั้งดังกล่าวปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากความต้องการ (Demand) ที่สูงของพื้นที่

ดังนั้น การเข้าลงทุนของบริษัทฯ ในโรงแรมดังกล่าว บริษัทฯ อาจได้รับผลประโยชน์จากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีโอกาสที่จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

3) บริษัทฯ สามารถนำทรัพย์สินที่มีตัวตนที่ได้มาไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการพิจารณาของเงินจากสถาบันการเงิน สิ่งสำคัญที่สถาบันการเงินพึงพิจารณาคือความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งการค้ำประกันหรือหลักประกันเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาให้สินเชื่อ ดังนั้น การได้มาซึ่งโรงแรมของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงก่อประโยชน์ให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนภายนอกเพื่อดำเนินธุรกิจในการที่มีการกู้ยืมเงินในอนาคตกับสถาบันการเงินในอนาคต

1.6 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1) มีภาระผูกพันในการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

(1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม¹และสามารถรับรายได้²ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับกรรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจในโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

- (2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- (3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

ดังนั้น กลุ่มบริษัทจะมีการผูกพันในการชำระคืนหนี้ JCKD พร้อมดอกเบี้ยจากข้อตกลงระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD

- 2) ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) เนื่องจากการเข้าทำรายการเป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

หากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นทุกรายไม่แสดงเจตจำนงจองซื้อหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด (Subscribe)) โดยนายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,180,699,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 62.92 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจะถือหุ้นในบริษัทฯ ในจำนวนสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 2,822,984,421 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณผลกระทบจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีดังกล่าว ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) ในภาพรวมของการทำรายการจะเป็นดังนี้ ผลกระทบของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) จะเกิดผลกระทบด้านลดลงต่อสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิมเท่ากับร้อยละ 38.62 และจะไม่เกิดผลกระทบด้านการลดลงต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) อย่างไรก็ตาม จะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (Earnings Dilution) ร้อยละ 38.62

อย่างไรก็ตาม หากในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นบางรายแสดงเจตจำนงจองซื้อหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้น (Subscribe) และนายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.45 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจะถือหุ้นในบริษัทฯ ในจำนวนสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของหุ้นที่

ออกและชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญในกรณีดังกล่าว จะเกิดผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 50.00 แต่จะไม่เกิดผลกระทบด้านการลดลงต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) อย่างไรก็ตาม จะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (Earnings Dilution) ร้อยละ 50.00

1.7 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) ความรวดเร็วในการเจรจาสำหรับการเข้าทำรายการ

เนื่องจาก JCKD ซึ่งมีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ JCKD และเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทำให้การเจรจาดังกล่าวในการทำรายการอาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจาดังกล่าวกับบุคคลภายนอก เนื่องจากอาจต้องใช้เวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัท

เนื่องจาก JCKD และบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันได้แก่นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งการทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการได้มาซึ่งโรงแรมที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของ JCKD ที่มีความสามารถในการดำเนินบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในช่วงระยะเวลาที่อุตสาหกรรมโรงแรมจะได้รับผลกระทบก่อนสถานการณ์โรคระบาด ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

3) เงื่อนไขการชำระหนี้ที่สามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

(1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม¹ และสามารถรับรายได้² ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระ

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับการรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

คำตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว¹ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระคำตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

(2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระคำตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระคำตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

(3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระคำตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระคำตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยต่ำเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ของบริษัทฯ ในปัจจุบันที่ร้อยละ 7.25 – 7.50 และอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ (Minimum Loan Rate – MLR) เฉลี่ยของธนาคารในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 7.94 อ้างอิงข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งการเจรจากับบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการสามารถทยอยชำระหนี้ได้ และ/หรืออาจสามารถขยายระยะเวลาทยอยชำระต่อไปได้ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่อง และลดภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก

1.8 ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) บริษัทฯ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องกัน

¹ หลังจากกลุ่มบริษัทชำระคำตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจในโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระคำตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

ด้วยขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ เพื่อให้การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ มีความยุติธรรม และเป็นไปอย่างมีระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน จากการเปิดเผยของมูลอย่างเป็นธรรม มีความโปร่งใส ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก

2) อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมโรงแรมในครั้งนี้เป็นการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องกัน จึงอาจส่งผลให้การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ขาดความเป็นอิสระในการเจรจาต่อรอง ไม่สามารถกระทำได้เต็มที่เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก เนื่องจากในปัจจุบันนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก และ JCKD ซึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย และบริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“JCKH”) ประกอบธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจโรงแรม (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 3.5.ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ของรายละเอียดของธุรกิจอื่น ได้แก่ สำนักงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์) แม้ JCKD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมอีกแห่งหนึ่งในย่านรัชดาภิเษก และ JCKH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงราย ซึ่งปัจจุบันโรงแรมทั้ง 2 แห่งอยู่ระหว่างลงทุนปรับปรุงห้องพัก และมีได้เปิดดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด และที่ตั้งของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ตั้งอยู่ห่างไกลจากโรงแรมฯ ที่กลุ่มบริษัทจะเข้าทำธุรกรรม รวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากสถานะปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD และ JCKH ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใดที่เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งดังกล่าวโดยนายอภิชัย เตชะอุบลจะพิจารณาให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมก่อน อ้างอิงจาก 1. สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยระบุว่า “ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของบริษัทในขณะการลงทุน” 2. สัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง JCKD และบริษัทฯ โดยระบุว่า “ตลอดระยะเวลาที่คุณอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของผู้จะซื้อในขณะการลงทุน” ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของแต่ละบริษัทในขณะการลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และสำหรับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการลงทุนใหม่ในอนาคตระหว่างบริษัทฯ และ นายอภิชัย เตชะอุบล และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ในอนาคต JCKD (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ นายอภิชัย เตชะอุบล ณ ขณะที่มีการพิจารณาลงทุนดังกล่าวด้วย) นายอภิชัย เตชะอุบลจะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมก่อน อ้างอิงจาก 1. สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยระบุว่า “ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของบริษัทในขณะการลงทุน” 2. สัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง JCKD และบริษัทฯ โดยระบุว่า “ตลอดระยะเวลาที่คุณอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะ

ขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้ซื้อในขณะที่ยังลงทุน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยังลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินมีเงื่อนไขโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ JCKD (โดยมี นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ตกลงจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ เป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการปิดดำเนินการและรอแผนปรับปรุงพัฒนาโครงการ (Renovate) หากแต่โครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและทำเลที่ตั้งห่างจากโรงแรมฯ ที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ อันเป็นผลให้ไม่ได้แข่งขันกันทางธุรกิจกับบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยอ้างอิงจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นายอภิชัย เตชะอุบล ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าเจ้าดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องนำเข้าเสนออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ตามการประชุมครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

1.9 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1.9.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการจะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า

การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขบังคับก่อนจากร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน

เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อทรัพย์สินจากผู้ขาย ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,055.00 ล้านบาท 2. คำรับรองของผู้ซื้อถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 3. คำรับรองของผู้ขายถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 4. ผู้ขาย จะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน นับแต่วันทำสัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 5. ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 6. ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว
--------------------	--

ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำให้เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการสำเร็จลุล่วงได้ การทำรายการก็จะไม่ประสบความสำเร็จ หรือเกิดความล่าช้า

2) ความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งที่ใช้ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ดังนั้น หากมีผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนที่ไม่แสดงเจตนาจองซื้อหุ้นสามัญ แม้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะใช้สิทธิซื้อหุ้นเกินสิทธิในจำนวนไม่เกิน 2,180,532,734 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 62.92 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) บริษัทฯ อาจมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยอาจต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมผ่านการกู้ยืม ซึ่งอาจทำให้การทำรายการไม่ประสบความสำเร็จ หรือเกิดความล่าช้า

3) ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะสูญเสียเงินชำระล่วงหน้า โดยไม่มีหลักประกันจาก JCKD

ภายหลังการชำระเงินงวดที่ 1 ของกลุ่มบริษัทให้แก่ JCKD หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงิน

ตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทไม่มีหลักประกันจาก JCKD เพื่อคืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนด มีเพียงสิทธิในการฟ้องร้องเท่านั้น ดังนั้น หาก JCKD ไม่สามารถคืนเงินชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินชำระล่วงหน้าคืน ซึ่งต้องปฏิบัติตามกระบวนการในการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเท่านั้น

1.9.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่อาจส่งผลโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม

เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าหลักคือนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งประเทศไทยพึ่งพานักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นหลัก โดยในปีที่ผ่านมาธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั่วโลกได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์โรคระบาด ซึ่งแม้ว่าในปัจจุบันสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย และประเทศส่วนใหญ่ผ่อนปรนมาตรการในการควบคุมป้องกันโรค จึงมีการเปิดประเทศทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงภายนอกอื่น ๆ ที่ก่อให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจในอนาคต

2) ความเสี่ยงจากการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่

เนื่องจากการเข้าลงทุนในโรงแรมฯ เป็นการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ที่กลุ่มบริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในลักษณะดังกล่าวมาก่อน กลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้จะขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีนายอภิชัย เตชะอุบล ที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน และมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 3.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก) จึงอาจสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินการที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทจะมีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และพนักงานที่สามารถดำเนินธุรกิจได้ต่อเนื่องจากการดำเนินการเดิม

1.10 ความสมเหตุสมผลของราคา

สำหรับความสมเหตุสมผลด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการ (มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ จำนวน 3,055.00 ล้านบาท) กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งในทั้ง 2 เล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน และทั้ง 2 วิธีการประเมินราคา (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโรงแรมโดยพิจารณาจากวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ด้วยการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) เพื่อพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ และสามารถสะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการในอนาคตภายใต้แผนธุรกิจและสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีความสมเหตุสมผล โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินช่วงมูลค่า

ยุติธรรมของรายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ พบว่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2,899.49 – 3,306.05 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 4. ความเหมาะสมด้านราคา) ดังนั้นราคาเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และอยู่ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธี DCF

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการและความสมเหตุสมผลของราคาเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ารายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ในการพิจารณาการเข้าทำรายการ ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูล ความเห็น และรายละเอียดต่าง ๆ ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวมาแล้วข้างต้น รวมถึงควรพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ประกอบการพิจารณาด้วย อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1.11 การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ของผู้ขอผ่อนผัน มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 5 การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash))

1.12 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มิหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ในกรณีที่มิหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงค์ซื้อเกินกว่าสิทธิ

2. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ จะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ 2. นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทฯ อาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ไม่ได้จัดสรรดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะดังต่อไปนี้

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดใน ประกาศที่ ทจ. 12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศทจ. 12/2554 นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

1) ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ขอผ่อนผัน”) ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น ตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุ เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
JANIS KONGKUMPHONG & CO.

ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตาม
ประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
ฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุน
เพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

2) ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน

ชื่อ	นายอภิชัย เตชะอุบล			
อายุ	67 ปี			
ความสัมพันธ์กับบริษัท	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ			
	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทถือหุ้นในบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
	2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
	3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
	4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
	5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
	6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
	7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
		รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

3) ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1

1.13 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1) ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1	วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมที่ เอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้ เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย รวมถึง ประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร โบว์ลิง โรงภาพยนตร์ และโรงแรมหรูอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระ ว่ายน้ำ โดยมีนโยบายที่จะให้ธุรกิจโรงแรมที่ได้มาเป็นหนึ่ง ในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มี	<u>คณะกรรมการบริษัท</u> ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยแผนการนำเงินจากการเพิ่มทุน ไปใช้เพื่อเป็นเงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สิน จาก JCKD เพื่อเป็นการขยายและกระจายความเสี่ยงของ ธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตใน อนาคต ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และผล กำไรจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	นโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ ให้แตกต่างไปจากปัจจุบันอย่างไร	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้ รับผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
2	<u>การปรับโครงสร้างองค์กร แผนบริหารจัดการ และการ จ้างบุคลากร</u> ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลง โครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ JCKD บริษัทฯ มีแผนจะ เข้ามาบริหารโรงแรมเองแทน JCKD และโอนใบอนุญาต ต่าง ๆ มาเป็นของบริษัทฯ เพื่อดำเนินงานภายในโรงแรม ภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เสร็จสิ้น ลง อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและ ศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน อาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการ โครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะ การเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็น สำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการ เปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอ ผ่อนผันในครั้งนี้นี้ ก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้อง	เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะ เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โครงสร้าง องค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ และนโยบาย ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่ง กรรมการ ประธานกรรมการ และประธาน กรรมการบริหารของกิจการตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการ ทำข้อเสนอซื้อในครั้งนี้นี้ และยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป ภายหลังจากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นจากการจอง หุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในครั้งนี้นี้ นอกจากนี้ การรับโอนพนักงานจาก JCKD รวมถึงผู้บริหาร และผู้จัดการจะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่ม บริษัทฯ จะทำให้เกิดประโยชน์แก่การดำเนินการของ โรงแรมฯ และเกิดประโยชน์แก่กลุ่มบริษัทเพื่อให้สามารถ ดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันจะมีการแต่งตั้งกรรมการ เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเปลี่ยนแปลง ผู้บริหารหรือ บุคลากรของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม รวมถึงหากผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับ แผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้าง ทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับ สภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลง ไปในช่วงแต่ละเวลา ผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้อง ดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของ บริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือ หุ้นของบริษัทฯ อีกทั้ง ยังควรเป็นโครงสร้างกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือบุคลากร ภายใต้อุปแบบการ บริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิด ประโยชน์ต่อกิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการเป็นสำคัญ
3	<u>แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัท ย่อย</u> ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมี นัยสำคัญในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	
4	<u>แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน</u> ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง ทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด โดยผู้ ขอผ่อนผันจะบริหารงานโดยกำหนดโครงสร้างเงินทุนของ บริษัทจากอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net debt to Equity ratio) ไว้ไม่เกิน 3 เท่า อย่างไรก็ดี โครงสร้าง ทางการเงินของบริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการ	<u>คณะกรรมการบริษัท</u> การพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการ เติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของ กลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำ ธุรกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
JCS CONSULTING COMPANY

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	เข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD และคิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ทั้งนี้ หลังจากการออกหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,039,749,955.20 บาท จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 3,367,122,955.20 บาท (อ้างอิงงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และส่วนของหนี้สินเพิ่มจาก 6,535,245,000 บาท เป็น 7,590,245,000 บาท (จากการค้างชำระค่าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 1,055 ล้านบาท ในงวดสุดท้าย) ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 2.81 เท่า เป็น 2.25 เท่า	<u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมเนื่องจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าทำรายการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 3.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ) และหากผลการดำเนินการในอนาคตไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทที่ต้องการกู้ยืมกับสถาบันทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น ซึ่งผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้บริหารอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันควรพิจารณาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างระมัดระวังเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
5	นโยบายการจ่ายเงินปันผล ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ	คณะกรรมการบริษัท ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ
6	รายการระหว่างกัน หากภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผัน บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนไปจากปัจจุบัน อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะมีแนวทางการจัดการ ดังนี้ ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้	คณะกรรมการบริษัท ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่มีผลกระทบต่อนโยบายดังกล่าวแต่อย่างไรในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติ วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
<p>1. ค่ารับรอง : บริษัทฯ ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JCKD ในการเลี้ยงรับรองและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p><u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u></p> <p>ปี 2563 : 0.30 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : - ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : - ล้านบาท</p> <p>2. ค่าเช่าสำนักงาน : บริษัทฯ เช่าพื้นที่และรับบริการภายในอาคารสำนักงานจาก JCKD บริษัทฯ ได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JCKD ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 – 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปี บริษัทฯ ได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทฯตกลงจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า พร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว</p> <p><u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u></p> <p>ปี 2563 : 8.33 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 10.06 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 9.53 ล้านบาท</p> <p>3. ค่าเช่าอาคาร : (จัดเป็นประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิทางการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก)</p> <p><u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u></p> <p>ปี 2563 : 14.57 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 6.25 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 26.28 ล้านบาท</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจุบันรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขอผ่อนผันสำหรับรายการค่ารับรอง การให้เช่าพื้นที่และบริการภายในอาคารสำนักงานจาก JCKD ค่าเช่าอาคาร เงินมัดจำล่วงหน้า เจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นรายการที่มีเงื่อนไขชำระค่าตอบแทนเป็นอิสระต่อกันจึงกำหนดโดยสุจริตในทางการค้า และรายการที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ให้แก่บริษัทฯ เป็นไปเพื่อการดำเนินการของบริษัทฯ ให้เกิดความต่อเนื่อง ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่ก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ โดยผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</p> <p>อย่างไรก็ตามหากในอนาคตผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้น ผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ ยังคงมี หน้าที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
<p>4. เงินมัดจำล่วงหน้า^{1/} <u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u></p> <p>ปี 2563 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 5.49 ล้านบาท</p> <p>5. เจ้าหนี้อื่น^{2/} <u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u></p> <p>ปี 2563 : 0.98 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 0.45 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 0.35 ล้านบาท</p> <p>6. นายอภิชัย เตชะอุบล คำประกันเงินกู้ให้แก่ <u>บริษัทฯ และบริษัทย่อย^{3/} การคำประกันนี้</u> เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบัน การเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการ ดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้าง โครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็น เงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และ บริษัทย่อย</p> <p>ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันไม่ มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการ ระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญและใน กรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคตภายหลังจาก ที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อน ผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้อง ปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของ บริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือ หุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอก ตามปกติ วัสดุของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่า ด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับ การเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการ ทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>	

หมายเหตุ: 1/ เงินมัดจำค่าเช่าที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ JCKD ตามสัญญาเช่า

2/ รายการเจ้าหนี้อื่น จากการที่บริษัทฯ ใช้บริการร้านอาหารใน JCKD

3/ การคำประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

2) สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่
เกิดหน้าที่ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ภายใต้สมมติฐานว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) อาจมี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตาม
ประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท)
แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อ
ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แม้ว่าผู้ขอ
ผ่อนผันจะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนน
เสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินไม่ น้อยกว่าสามในสี่ของมติ
ที่ประชุมผู้ถือหุ้น)

แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องซึ่งข้อกำหนดหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนน
เสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ
ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

3) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ใช้สิทธิจองซื้อ
หุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม และจองซื้อเกินสิทธิ ในจำนวนที่ทำให้ผู้ขอผ่อนผันมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ สูงสุดที่ไม่
เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิม
ของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบภายใต้สมมติฐานว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้ผู้ถือ
หุ้นรายอื่นมีสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิในการออกเสียงลดลงจากเดิมที่สัดส่วนลดลงร้อยละ 50.00

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในบริษัทฯ ตามสมมติฐานข้างต้น ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นจะรวบรวมเสียงข้างมากได้ยากยิ่งขึ้นในการควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ
อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิเพิ่มทุนเต็มจำนวนตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของ
สิทธิออกเสียง (Control Dilution) จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทุกรายจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของราคาหุ้น เนื่องจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อ
เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท ซึ่ง
สูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนการประชุม
คณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่
1/2566 ที่ราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.22 บาทต่อหุ้น

สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกรายจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution)
เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน ซึ่งภายหลังการเพิ่มทุน จะส่งผลให้จำนวนหุ้น
ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 6,931,666,368 หุ้น

4) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกิจการ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งหากการเข้าธุรกรรมดังกล่าวประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุน รวมถึงในกรณีที่เงินลงทุนเหลือจากการเข้าลงทุน บริษัทฯ จะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต โดยรายการดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้ง ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ และนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน เพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ บริษัทฯ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่า และความเหมาะสม รวมถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

(1) บริษัทฯ อาจไม่สามารถระดมทุนได้ตามแผนที่วางไว้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการขอการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนตามจำนวนที่ วางแผนไว้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นใช้สิทธิซื้อหุ้นน้อยกว่า 2,691,048,912 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 77.65 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ และอาจส่งผลให้แผนการการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ของบริษัทฯ อาจต้องชะลอไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต

อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทฯ ไม่มีการเพิ่มทุน บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยผู้ถือหุ้นยังคงมีโอกาสดังกล่าวได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นไปตามผลประโยชน์ของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น

(2) บริษัทฯ อาจต้องสรรหาแหล่งเงินทุนใหม่

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้ โดยบริษัทฯ อาจต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่ เช่น แหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน การระดมทุนจากบุคคลในวงจำกัด การออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มเติม และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเลื่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมถึงบริษัทฯ ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายจากกระบวนการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงอาจมีภาระดอกเบี้ยจากแหล่งเงินทุนอื่น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รวมถึงมีภาระค่าธรรมเนียม การวางหลักทรัพย์ค้ำประกัน และ/หรือภาระผูกพันต่าง ๆ เพิ่มเติม

6) เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้กำหนดวาระที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้คือ

- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 3 – 5 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาในวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันและจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก ยกเว้น วาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ 6 ด้วยนั้น จะไม่เป็นอันยกเลิก หากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

อย่างไรก็ตาม การไม่กำหนดให้วาระที่ 7 เป็นวาระที่ต่อเนื่องกัน เนื่องจากหากที่ประชุมไม่อนุมัติให้ผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Whitewash) บริษัทฯ ยังประสงค์ที่จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ การเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO ตามในวาระที่ 3 – 5 ต่อไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้แต่ละวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันเพื่อความมั่นใจว่า บริษัทฯ จะสามารถจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) เพียงพอต่อความต้องการใช้เงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD

ทั้งนี้ หากแต่ละวาระไม่มีความเกี่ยวเนื่องกัน จะทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระ และความคล่องตัวในการพิจารณาแต่ละวาระแยกจากกัน แต่อาจมีความเสี่ยงในเรื่องการระดมทุนไม่สำเร็จ และ/หรืออาจเกิดความไม่แน่นอนของเงินที่จะสามารถระดมทุนได้ในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาการระดมทุนใหม่อีกครั้ง หากในครั้งนี้อาจไม่สามารถระดมทุนได้ครบเต็มจำนวน หรือพิจารณาใช้แหล่งเงินกู้ในการขยายการลงทุน

1.14 ข้อดีของการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- 1) การอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เป็นหนึ่งในขั้นตอนที่สนับสนุนให้การเข้าทำธุรกรรมประสบผลสำเร็จ

การผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันเพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทจะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้มาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD ได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกและลดภาระผูกพันในการจ่ายดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในการนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว

- 2) การได้มาซึ่งพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) โดยที่ไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการ

การผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันเพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) ที่มีประสิทธิผล และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการขยายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการ และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะยังสามารถรักษาอำนาจการควบคุมได้เกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญทั้งหมดภายหลังจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าว

1.15 ข้อเสียของการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- 1) การสูญเสียโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

หากผู้ขอผ่อนผันได้รับการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะสูญเสียโอกาสในการใช้สิทธิการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในสัดส่วนที่ผู้ขอผ่อนผันจะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ที่อาจมีราคาสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงเวลานั้น ๆ ทั้งนี้ ราคาทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Tender offer price) จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นสูงสุดที่ผู้ขอผ่อนผันได้มาภายใน 90 วัน

- 2) ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25.00 ของบริษัทฯ

หากบริษัทฯ มีวาระการประชุมในมติพิเศษที่ต้องลงมติด้วยการใช้เสียงมากกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระสำคัญ เช่น การซื้อหรือขายกิจการ การรวมกิจการ รายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การมอบหมายให้คนอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท เป็นต้น อาจมีความจำเป็นต้องให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) เห็นชอบด้วย รวมถึงผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ยังสามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยในวาระดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้วาระนั้น ๆ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.16 ความเสี่ยงของการขออนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1) ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศ สก. 29/2561 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ได้แก่ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน

2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

กลุ่มบริษัทจะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD และเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 2 สิงหาคม 2566 และภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 โดยบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการซื้อขายทรัพย์สินทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 2.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ)

2.2 ภาพรวมของการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCK”) หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการลงทุนในสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากการลงทุนในธุรกิจเดิมเพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุน และกระจายช่องทางการหารายได้ของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้เพียงธุรกิจเดียวซึ่งได้แก่การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงได้ศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมฯ จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท โดยโรงแรมฯ ดังกล่าวตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ และในอดีต JCKD เคยมีการว่าจ้างบริษัทในเครือบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารจัดการโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ภายใต้อัฒตยศคือ “อนันตรา สาทร กรุงเทพฯ” ซึ่งให้บริการครบวงจรภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน JCKD ได้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมฯ เองนับตั้งแต่ปี 2563 ภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 4-4.5 ดาว ตามการจัดอันดับของ Agoda และ Booking ซึ่งเป็นแอปพลิเคชันการจองที่พักระดับนานาชาติ โดยแนวโน้มธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยในปัจจุบันเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 เนื่องจากมีผู้เข้าพักเพิ่มมากขึ้นนับตั้งแต่ปลายปี 2565 อันเป็นผลมาจากการคลี่คลายตัวของสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้อัฒตยศคือ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้อัฒตยศคือ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD”)

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- 1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหาร

โรงแรม¹และสามารถรับรายได้²ทันทีภายหลังจากที่ได้รับโอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- 3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มา

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับกรรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ ซึ่งสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญ ประกอบกับรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะกล่าวต่อไปด้านล่าง) ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ JCKD ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิตา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววารารณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิตา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววารารณ์ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของ บริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



2.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” หรือ “บริษัทฯ”) และ/หรือบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)																																								
ผู้ขาย	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) โดย JCKD มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ดังนี้																																								
	<table><tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>สัดส่วน (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>1</td><td>นายอภิชัย เตชะอุบล</td><td>3,125,000</td><td>31.25</td></tr><tr><td>2</td><td>นางชลิดา เตชะอุบล^{1/}</td><td>2,375,000</td><td>23.75</td></tr><tr><td>3</td><td>นายโชติวิทย์ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td>4</td><td>นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td>5</td><td>นายณพวีร์ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td>6</td><td>นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td>7</td><td>นายอัศวินท์ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td>8</td><td>นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล^{2/}</td><td>750,000</td><td>7.50</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>10,000,000</td><td>100.00</td></tr></table>	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25	2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{1/}	2,375,000	23.75	3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50	4	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50	5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50	6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50	7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50	8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50		รวม	10,000,000	100.00
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)																																					
	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25																																					
	2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{1/}	2,375,000	23.75																																					
	3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																					
	4	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																					
	5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																					
	6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																					
	7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																					
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50																																						
	รวม	10,000,000	100.00																																						
หมายเหตุ: 1/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล																																									
2/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล																																									
ความสัมพันธ์	นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทถือหุ้นในบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้																																								
	<table><tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น¹</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>สัดส่วน (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>1</td><td>นายอภิชัย เตชะอุบล</td><td>364,204,456</td><td>10.51</td></tr><tr><td>2</td><td>นางชลิดา เตชะอุบล^{2/}</td><td>278,079,966</td><td>8.02</td></tr><tr><td>3</td><td>นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>44,095,000</td><td>1.27</td></tr><tr><td>4</td><td>นายโชติวิทย์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>36,720,859</td><td>1.06</td></tr><tr><td>5</td><td>นายณพวีร์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>15,710,800</td><td>0.45</td></tr><tr><td>6</td><td>นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล^{4/}</td><td>2,771,736</td><td>0.08</td></tr><tr><td>7</td><td>นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล^{3/}</td><td>2,300,000</td><td>0.07</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>743,882,817</td><td>21.46</td></tr></table>	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51	2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02	3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27	4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06	5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45	6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08	7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07		รวม	743,882,817	21.46				
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)																																						
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51																																						
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02																																						
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27																																						
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06																																						
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45																																						
6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08																																						
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07																																						
	รวม	743,882,817	21.46																																						
หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566																																									
2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล																																									
3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล																																									
4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล																																									

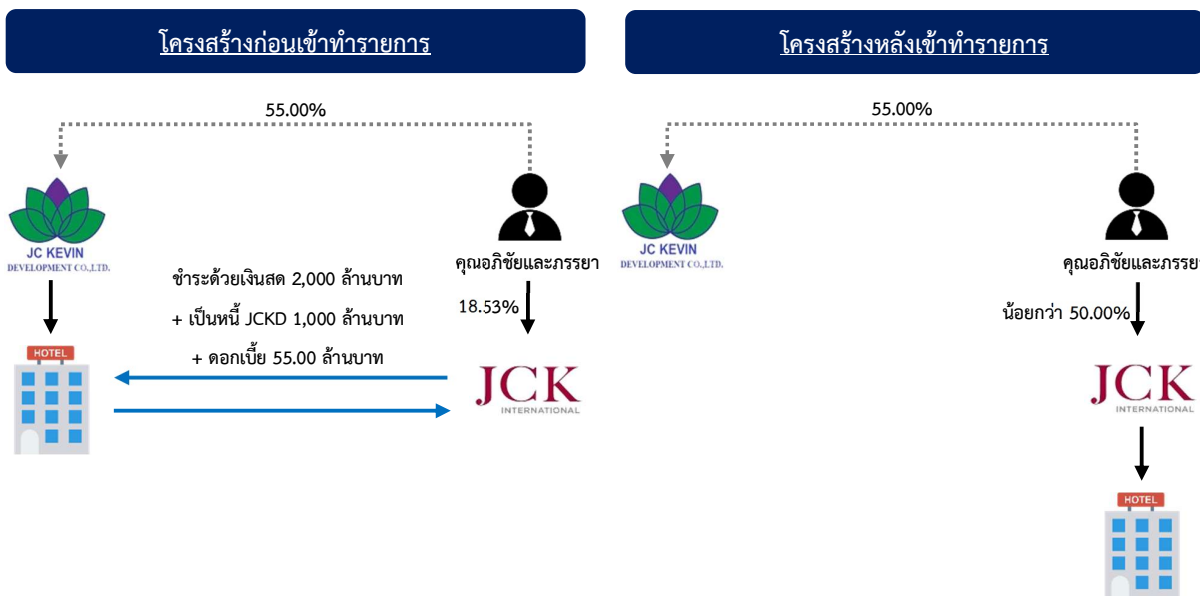
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววรรณา เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD โดย ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ข้อมูลโครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ และหลังเข้าทำรายการปรากฏดังนี้



หมายเหตุ: นายอภิชัย เตชะอุบล และคู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 รวมจำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และส่วนที่เหลือบุตรถือโดยตรง รวมจำนวน 4,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 45.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

2.4 ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100$ NTA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100$ กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

เกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน $\times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	$3,055.00 \times 100$ 8,862.62	34.47
เกณฑ์มูลค่าหุ้น ที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ $\times 100$ จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่มี การออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่
คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม
2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 และเข้า
ข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ทำยประกาศรายการได้มาหรือ
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก
มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ มีบุคคลที่เกี่ยวข้อง
โยกันกับ JCKD ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิตา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววรารักษ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรุณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCKD ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิตา เตชะอุบล

4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน จำนวน 10,000,000¹ หุ้น คิดเป็นร้อยละ
100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5)) โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทน
ของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของ

¹ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคล
ที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ คู่สมรส นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว
ทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	8,862.62
หัก: สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	751.39
หัก: หนี้สินรวม	6,535.25
หัก: ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	122.73
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	1,453.26

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

รายการ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	1,453.26
ร้อยละ 3.00 ของ NTA	43.60
มูลค่าของสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	3,055.00
ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)	210.22

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)}} \\
 &= \frac{3,055.00 \times 100}{1,453.26} \\
 &= \text{ร้อยละ 210.22}
 \end{aligned}$$

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมียุทธศาสตร์เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
JACKSON & COMPANY

- (1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
- (2) เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ขาย

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
ประเภทธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารและภัตตาคาร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนราวีวิสาขนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	10 กรกฎาคม 2541
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105541042321
ทุนจดทะเบียน	1,000,000,000 บาท
จำนวนหุ้นทั้งหมด	10,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	100.00 บาท

2) คณะกรรมการของ JCKD

ตารางแสดงรายชื่อคณะกรรมการของ JCKD

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ
3	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	กรรมการ
4	นายณพวีร์ เตชะอุบล	กรรมการ

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 อ้างอิงตามข้อมูลของ JCKD จาก CorpusX

3) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ JCKD

ตารางแสดงรายชื่อผู้ถือหุ้นของ JCKD

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ^{1/}	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25
2	นางชลิตา เตชะอุบล ^{2/}	2,375,000	23.75
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	750,000	7.50
4	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	750,000	7.50
5	นายอัศวินท์ เตชะอุบล	750,000	7.50
6	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	750,000	7.50
7	นายณพวีร์ เตชะอุบล	750,000	7.50
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	750,000	7.50
รวม		10,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD

2/ นางชลิตา เตชะอุบลเป็นภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258

4) ประวัติความเป็นมาและลักษณะการประกอบธุรกิจของ JCKD

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและให้บริการส่วนกลาง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจโรงแรม สปา ร้านอาหารและภัตตาคาร

5) รายละเอียดโรงแรม

เมื่อธุรกรรมการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้วเสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคาร บี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (โรงแรม) ซึ่งในปัจจุบันมีพนักงานจำนวนทั้งหมด 148 คน ประกอบไปด้วย พนักงานบริหาร 4 คน พนักงานการเงิน 8 คน วิศวกร 17 คน พนักงานแผนกอาหาร 49 คน พนักงานออฟฟิศ 17 คน พนักงานโรงแรม 2 คน พนักงาน HR 3 คน แม่บ้านทำความสะอาด 19 คน พนักงาน IT 1 คน พนักงานซักรีด 6 คน พนักงานฝ่ายขาย 6 คน พนักงานการตลาด 6 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 10 คน โดย JCKD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง บนพื้นที่ใช้สอยรวมจำนวน 35,438.37 ตร.ม. และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	
ที่ตั้ง	เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้าลงทุนในอาคารซี (บางส่วน ได้แก่ ชั้น 1: Lobby, Back of House, Zin Bar, ชั้น 2: 100 EAST, The Crust Pizza & Bar, Pool garden, สปา, ชั้น 3: Staff canteen, ชั้นลอย: Banquet Sathorn) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลางของ JCKD	
ทางเข้าออกสู่สาธารณะ	ที่ดินที่ตั้งของโรงแรมฯ ไม่ได้ติดกับทางสาธารณะประโยชน์ แต่สามารถเข้าออกไปสู่สาธารณะประโยชน์ (ถนนนราธิวาสราชนครินทร์) ได้โดยอาศัยสิทธิในภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2224 และ 36964	
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ขายจะจดทะเบียนนำโฉนดทรัพย์สินจากจำนวนที่มีอยู่ก่อนที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่บริษัท	
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, ยิม, ห้องสัมมนา, ห้องอาหาร, สปา	
สถานที่ใกล้เคียง	สถานที่สำคัญใกล้เคียง <ul style="list-style-type: none"> โรงพยาบาลเซ็นต์หลุยส์ ≈ 1.30 กม. BTS ช่องนนทรี ≈ 0.95 กม. โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน ≈ 1.45 กม. MRT ลุมพินี ≈ 2.44 กม. 	โรงแรมใกล้เคียง <ul style="list-style-type: none"> เอเวอร์กรีน ลอเรล กรุงเทพฯ ≈ 1.30 กม. เดอะ นราธิวาส โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ สาทร ≈ 2.50 กม.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

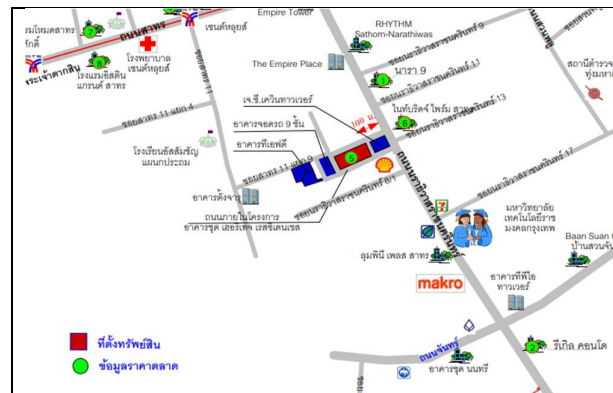
JCK

	<ul style="list-style-type: none"> ● สวนลุมพินี ≈ 2.50 กม. ● เซ็นทรัล สยามคอมเพล็กซ์ ≈ 2.00 กม. 	<ul style="list-style-type: none"> ● เดอะ ควอเตอร์ ศาลาแดง บาย ยูเอซี ≈ 2.00 กม. ● ฮอติเยอ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพ สาทร ≈ 1.20 กม.
	สถานที่ราชการ <ul style="list-style-type: none"> ● สถานกงสุลมอลต้า ≈ 1.20 กม. ● สำนักงานเขตสาทร ≈ 1.70 กม. ● สำนักงานเขตยานนาวา ≈ 3.00 กม. 	อาคารสำนักงาน <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารสาทร ไพรม์ ≈ 0.14 กม. ● อาคารบางกอก ซิตี้ ≈ 0.75 กม. ● อาคารจินนาการ ≈ 0.80 กม.

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ อาร์ไปเรชั่น (1999) จำกัด ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566

ในอดีต JCKD เคยมีการว่าจ้างเครือเรดิสัน โฮเทล กรุ๊ป เพื่อบริหารจัดการโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ภายใต้ชื่อเดิมคือ “เรดิสัน โฮเทล กรุงเทพฯ สาทร” ตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน 2552 ถึง 21 พฤศจิกายน 2553 ก่อนที่จะมีการว่าจ้างบริษัทในเครือของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อมาทำการรับช่วงบริหารต่อ ภายใต้ชื่อ “อนันตรา สาทร กรุงเทพฯ” ซึ่งให้บริการครบวงจรภายใต้มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2553 ถึง 20 เมษายน 2563 โดยปัจจุบัน JCKD ได้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมฯ เอง เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของ JCKD และความสามารถในการจ้างบริหาร ประกอบกับอายุสัญญาจ้างบริหารที่ใกล้สิ้นสุดกับบริษัทในเครือของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) JCKD จึงพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาการว่าจ้างบริหาร เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของ JCKD

ภาพแสดงที่ตั้งของโรงแรม



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

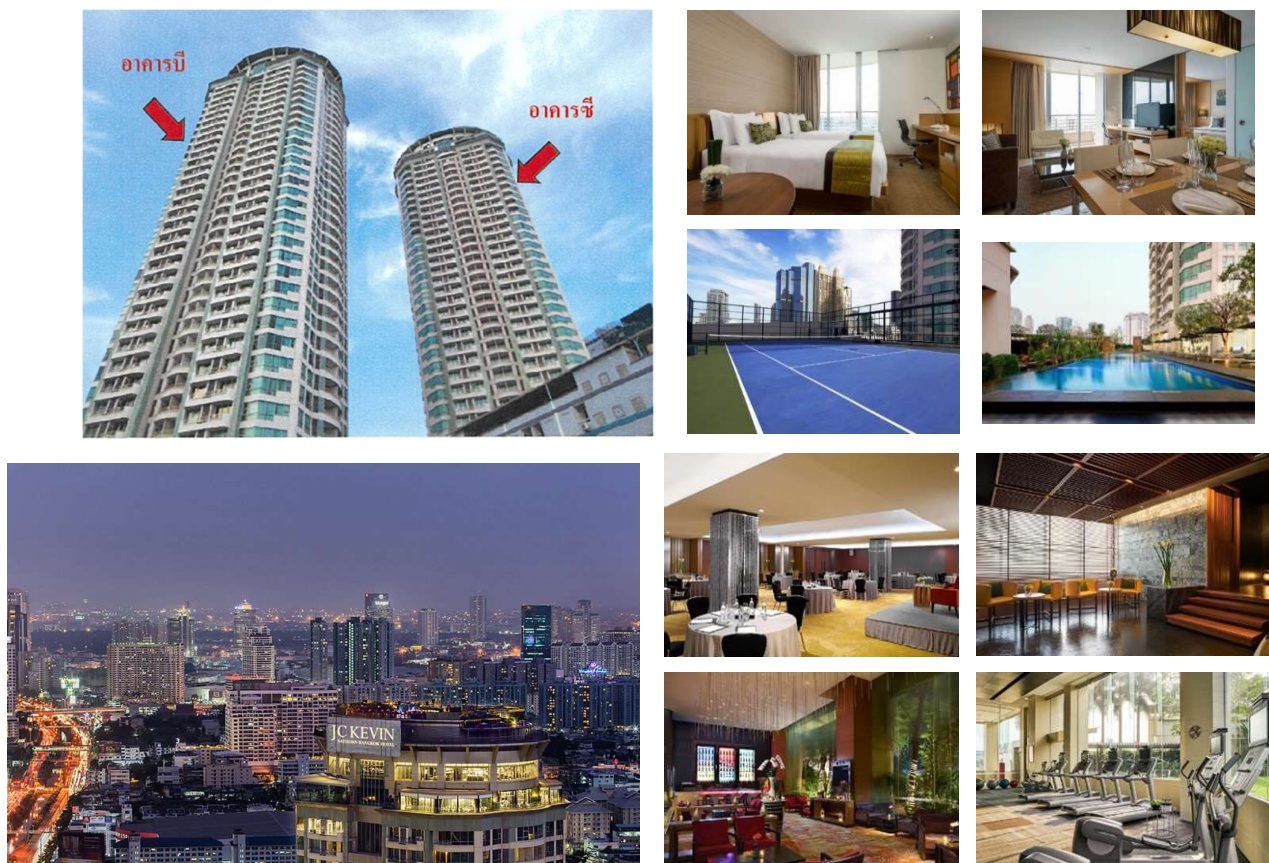
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

ภาพแสดงทางเข้า-ออกของโรงแรม



ภาพแสดงทรัพย์สินของโรงแรม



หมายเหตุ: โรงแรมฯ ประกอบด้วยอาคารบีตั้งแต่ชั้น 1 - 37 และชั้นลอย และอาคารซีชั้น 1 - 3 (บางส่วน) และชั้นลอย จะเป็นกรรมสิทธิ์ของ JCK ภายหลังการทำธุรกรรม อย่างไรก็ตาม สิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างสิ่งก่อสร้าง เช่น สระว่ายน้ำชั้น 2 ทางเดินเชื่อมชั้น 2 ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 อาคารซี (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับคอนโด และเป็นสิทธิการใช้สำหรับ JCK ภายหลังธุรกรรม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอมั่นผ่านการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



6) โครงสร้างรายได้ของโรงแรม

โครงสร้างรายได้	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ^{1/}	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้														
รายได้จากห้องพัก	267.91	57.76	287.30	58.16	291.84	59.80	50.18	51.76	25.31	63.10	74.99	59.26	46.38	61.17
อัตราส่วนการเข้าพัก (ร้อยละ)	88.00		83.67		85.25		31.26		21.47		39.69		80.67	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,691		3,035		3,026		2,814		1,042		1,670		2,074	
รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก	26.83	5.78	28.76	5.82	29.19	5.98	5.07	5.23	2.58	6.43	7.50	5.93	4.64	6.12
รายได้จากอาหาร	104.53	22.54	109.65	22.20	101.38	20.77	22.59	23.31	6.66	16.60	28.91	22.84	16.38	21.61
รายได้จากเครื่องดื่ม	36.08	7.78	38.89	7.87	36.81	7.54	11.56	11.92	1.19	2.96	6.68	5.28	5.23	6.90
รายได้อื่น ๆ จากอาหาร เครื่องดื่ม	16.43	3.54	16.61	3.36	15.43	3.16	3.88	4.00	0.92	2.29	4.50	3.56	2.67	3.52
รายได้อื่น ๆ จากการ ดำเนินงาน	8.46	1.82	8.36	1.69	8.38	1.72	1.42	1.47	0.28	0.70	0.92	0.72	0.18	0.24
รายได้เบ็ดเตล็ด	3.61	0.78	4.37	0.88	4.98	1.02	2.25	2.32	3.17	7.91	3.04	2.40	0.33	0.44
รวมรายได้	463.85	100.00	493.93	100.00	488.01	100.00	96.95	100.00	40.11	100.00	126.54	100.00	75.81	100.00

ที่มา: งบกำไรขาดทุนของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินของโรงแรมเป็นงบภายใน

รายได้ของโรงแรม แบ่งออกเป็น 7 ส่วน 1) รายได้จากห้องพัก 2) รายได้จากอาหาร 4) รายได้จากเครื่องดื่ม 5) รายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่ม 6) รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน
7) รายได้เบ็ดเตล็ด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอม้วนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

7) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอดีต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของโรงแรม ซึ่งเป็นงบการเงินปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่เป็นงบภายในของโรงแรม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นรายละเอียดที่ได้มาจากงบทดลอง (Trial balance) ของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นงบเดียวกันกับผู้สอบบัญชีนำไปใช้ในการทำบัญชีงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

➤ งบกำไรขาดทุนของโรงแรม ระหว่างปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้														
รายได้จากห้องพัก	267.91	57.76	287.30	58.16	291.84	59.80	50.18	51.76	25.31	63.10	74.99	59.26	46.38	61.17
รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก	26.83	5.78	28.76	5.82	29.19	5.98	5.07	5.23	2.58	6.43	7.50	5.93	4.64	6.12
รายได้จากอาหาร	104.53	22.54	109.65	22.20	101.38	20.77	22.59	23.31	6.66	16.60	28.91	22.84	16.38	21.61
รายได้จากเครื่องดื่ม	36.08	7.78	38.89	7.87	36.81	7.54	11.56	11.92	1.19	2.96	6.68	5.28	5.23	6.90
รายได้อื่น ๆ จากอาหารเครื่องดื่ม	16.43	3.54	16.61	3.36	15.43	3.16	3.88	4.00	0.92	2.29	4.50	3.56	2.67	3.52
รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน	8.46	1.82	8.36	1.69	8.38	1.72	1.42	1.47	0.28	0.70	0.92	0.72	0.18	0.24
รายได้เบ็ดเตล็ด	3.61	0.78	4.37	0.88	4.98	1.02	2.25	2.32	3.17	7.91	3.04	2.40	0.33	0.44
รวมรายได้	463.85	100.00	493.93	100.00	488.01	100.00	96.95	100.00	40.11	100.00	126.54	100.00	75.81	100.00
ค่าใช้จ่าย														
ต้นทุนขาย	45.69	9.85	48.21	9.76	45.01	9.22	10.80	11.13	3.38	8.43	12.59	9.95	6.00	7.91
ต้นทุนเงินเดือน	91.52	19.73	93.71	18.97	94.22	19.31	31.91	32.91	10.78	26.87	19.21	15.18	10.68	14.08
ต้นทุนทางตรง	62.46	13.47	65.48	13.26	66.35	13.60	9.65	9.95	2.95	7.36	15.81	12.49	12.75	16.82
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	114.94	24.78	116.71	23.63	104.33	21.38	42.48	43.82	23.45	58.46	39.08	30.89	16.58	21.87
ค่าใช้จ่ายจ้างบริหาร	20.671	4.46	22.695	4.59	23.156	4.74	3.79	3.90	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.87	0.83	9.55	1.93	11.14	2.28	12.05	12.43	6.15	15.33	13.47	10.64	3.77	4.97
รวมค่าใช้จ่าย	339.15	73.12	356.35	72.15	344.21	70.53	110.67	114.15	46.71	116.46	100.17	79.16	49.77	65.65
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	124.7	26.88	137.58	27.85	143.8	29.47	(13.72)	(118.73)	(6.60)	(16.46)	26.37	20.84	26.04	34.35

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอมั่นพันการทำความเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	124.7	26.88	137.58	27.85	143.8	29.47	(13.72)	(118.73)	(6.60)	(16.46)	26.37	20.84	26.04	34.35

ที่มา: งบการเงินของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

➤ อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/}	ร้อยละ	56.95	58.01	57.87	46.00	57.34	62.37	61.19
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	26.88	27.85	29.47	(14.15)	(16.46)	20.84	34.35
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	26.88	27.85	29.47	(14.15)	(16.46)	20.84	34.35

ที่มา: คำนวณจากงบการเงินของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หมายเหตุ: 1/ คำนวณจากรายได้รวมหักหักต้นทุนขาย ต้นทุนเงินเดือน และต้นทุนทางตรง

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2565 มีค่าเท่ากับ 463.85 ล้านบาท 493.93 ล้านบาท 488.01 ล้านบาท 96.95 ล้านบาท 40.11 ล้านบาท และ 126.54 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปี (CADR) ระหว่างปี 2560 – 2565 เท่ากับร้อยละ 22.88

ในปี 2561 โรงแรมมีรายได้รวม 493.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 463.85 ล้านบาท เป็นจำนวน 30.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 6.48 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งราคาห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2562 โรงแรมมีรายได้รวม 488.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 493.93 ล้านบาท เป็นจำนวน 5.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1.20 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง

ในปี 2563 โรงแรมมีรายได้รวม 96.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 488.01 ล้านบาท เป็นจำนวน 391.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 80.13 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลให้รัฐบาลประกาศมาตรการฐานล็อกดาวน์ ส่งผลให้รายได้ลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ

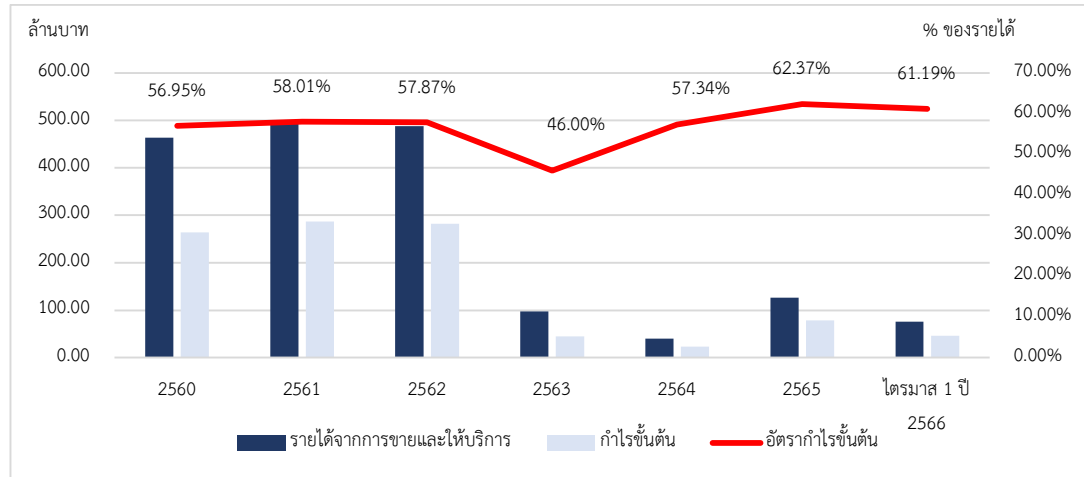
ในปี 2564 โรงแรมมีรายได้รวม 40.11 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 96.95 ล้านบาท เป็นจำนวน 56.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 58.63 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ลดลงและคงที่ในระดับต่ำจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

ในปี 2565 โรงแรมมีรายได้รวม 126.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 40.11 ล้านบาท เป็นจำนวน 86.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 215.48 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากนักท่องเที่ยวที่กลับมาเพิ่มขึ้นจากการที่ประเทศไทยผ่อนคลายมาตรฐานควบคุมการแพร่ระบาดลง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทุเลาลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โรงแรมมีรายได้รวมเท่ากับ 75.81 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ประเทศไทยกลับมาเปิดประเทศแบบเต็มตัว ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนมากเดินทางเข้าประเทศไทย

อัตรากำไรขั้นต้น

แผนภูมิรายได้จากการขายและบริการ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566



ในปี 2560 – 2565 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 264.18 ล้านบาท 286.54 ล้านบาท 282.43 ล้านบาท 44.60 ล้านบาท 23.00 ล้านบาท และ 78.92 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 56.95 ร้อยละ 58.01 ร้อยละ 57.87 ร้อยละ 46.00 ร้อยละ 57.34 และร้อยละ 62.37 ตามลำดับ

ในปี 2561 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 286.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 264.18 ล้านบาท เป็นจำนวน 22.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 8.46 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับร้อยละ 58.01 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 56.95

ในปี 2562 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 282.43 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 286.54 ล้านบาท เป็นจำนวน 4.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 1.43 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวม โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับร้อยละ 57.87 ลดลงจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 58.01

ในปี 2563 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 44.60 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 282.43 ล้านบาท เป็นจำนวน 237.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 84.21 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวม โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 เท่ากับร้อยละ 46.00 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 57.87

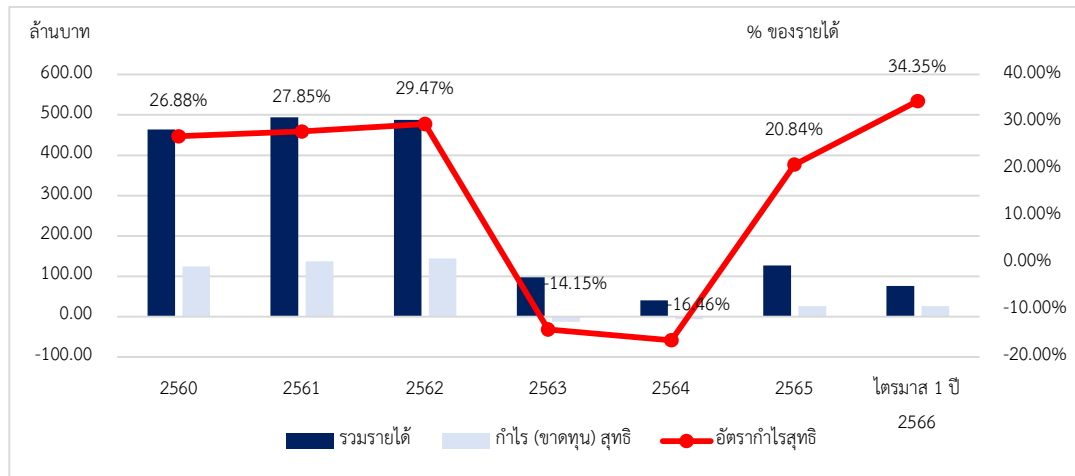
ในปี 2564 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 23.00 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 44.60 ล้านบาท เป็นจำนวน 21.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.43 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายและบริการ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 เท่ากับร้อยละ 57.34 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 46.00 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนเงินเดือนของพนักงานแผนกที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่ลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ

ในปี 2565 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 78.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 23.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 55.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 243.16 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 62.37 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 57.34 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่ารายได้จากการขายและบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โรงแรมมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 46.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.19 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 1 โรงแรมมีรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ

อัตรากำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้รวม กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิของโรงแรม ปี 2560 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566



ในปี 2560 – 2565 โรงแรมมีกำไรสุทธิเท่ากับ 124.70 ล้านบาท 137.59 ล้านบาท 143.80 ล้านบาท (13.72) ล้านบาท (6.60) ล้านบาท และ 26.37 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 26.88 ร้อยละ 27.85 ร้อยละ 29.47 ร้อยละ (14.15) ร้อยละ (16.46) และร้อยละ 20.84 ตามลำดับ

ในปี 2561 โรงแรมมีกำไรสุทธิเท่ากับ 137.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 124.70 ล้านบาท เป็นจำนวน 12.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 10.33 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากห้องพัก

ในปี 2562 โรงแรมมีกำไรสุทธิเท่ากับ 143.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 137.59 ล้านบาท เป็นจำนวน 6.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4.52 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายสอยุ่ยแปรงผ้า เช่น ค่าโฆษณา ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าบริหาร

ในปี 2563 โรงแรมมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 13.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ซึ่งกำไรสุทธิเท่ากับ 143.80 ล้านบาท เป็นจำนวน 157.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 109.54 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากห้องพักอย่างมีนัยยะสำคัญ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไม่ได้ลดลงในสัดส่วนที่ต่ำ

ในปี 2564 โรงแรมมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 6.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งขาดทุนสุทธิเท่ากับ 13.72 ล้านบาท เป็นจำนวน 7.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.90 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายสอยุ่ยแปรงผ้า เช่น ค่าโฆษณา ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าบริหาร

ในปี 2565 โรงแรมมีกำไรสุทธิเท่ากับ 26.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งขาดทุนสุทธิเท่ากับ 6.60 ล้านบาท เป็นจำนวน 32.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 499.56 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญของรายได้จากการขายและบริการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โรงแรมมีกำไรสุทธิเท่ากับ 26.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 34.35 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ

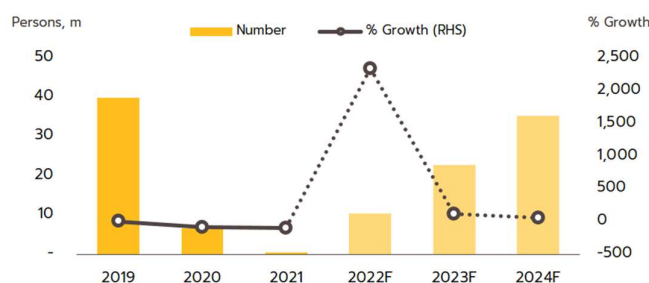
8) ภาพรวมของอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจ

ปัจจุบันสถานการณ์ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามลำดับจากปี 2565 โดยเป็นผลจากการที่ประเทศไทยได้มีการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบในปลายปี 2565 ประกอบกับการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงต้นปี 2566 เนื่องจากการยกเลิกนโยบาย Zero-Covid และการเปิดประเทศของจีน ซึ่งถือเป็นตลาดลูกค้าที่สำคัญที่สุดของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

จากผลการวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจโรงแรมของวิจัยกรุงศรี¹ หน่วยงานวิเคราะห์เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมในประเทศ ภายใต้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปี 2568 เนื่องจากการทยอยผ่อนคลายควบคุมการเดินทางออกนอกประเทศของประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะจีน และเสน่ห์ของการท่องเที่ยวไทยที่น่าดึงดูดและถือเป็นทางเลือกต้น ๆ ของนักท่องเที่ยว โดยประเทศไทยติดอันดับ 4 ด้านประเทศจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่น่าเดินทางไปมากที่สุดในโลก อ้างอิงจากรายงานผลสำรวจเกี่ยวกับแผนการท่องเที่ยวระดับโลก (Visa Global Travel Intentions Study) ที่ทำการเก็บข้อมูลในช่วงปี 2564

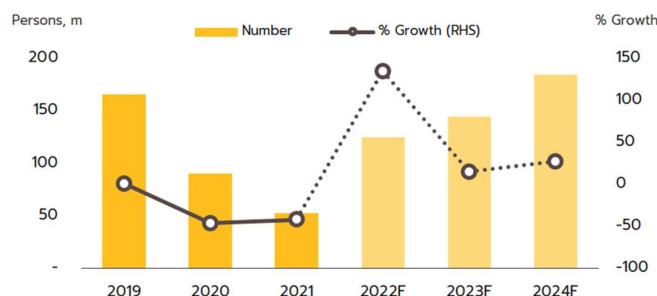
ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยซึ่งถือเป็นสัดส่วนใหญ่ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภายในประเทศจะฟื้นตัวกลับมาได้ไวกว่า โดยด้านวิจัยกรุงศรี คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวไทยในปี 2567 จะกลับมาอยู่ในระดับสูงกว่าก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จากอานิสงส์ของมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศที่ออกโดยรัฐบาล และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวโดยการเชื่อมเส้นทางเมืองหลักสู่เมืองรองที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น อาทิ สนามบินและเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน

Figure 23: Number of Foreign Tourist Arrivals Forecast



Source: MOTS, forecasted by Krungsri Research

Figure 25: Thai Tourists



Source: MOTS, forecasted by Krungsri Research

¹ บทความการวิเคราะห์เขียนเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2565

2.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท เป็นราคาตามการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (ล้านบาท)
1) ราคาประเมินจาก บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5,132.37
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) ¹	3,592.66
- วิธีที่ 3 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,606.00
2) ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,919.00
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	5,150.62

โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายเห็นว่าวิธีประเมินที่เหมาะสมคือการประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมูลค่าในการเข้าทำรายการไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่อยู่ระหว่าง 3,606.00 – 3,919.00 ล้านบาท

2.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมลงทุนในโรงแรม คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการแบ่งชำระ ดังนี้

- งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหาร

¹ การประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) เป็น มูลค่าบังคับขายโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 70% โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้พิจารณาถึงราคาตลาดภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดระยะเวลาในการซื้อขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติ เมื่อคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง และสถานะตลาดของทรัพย์สิน

โรงแรม¹และสามารถรับรายได้²ทันทีภายหลังจากที่ได้รับโอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- 3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับกรรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

2.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

คู่สัญญา	(1) บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ขาย (“ผู้จะขาย” หรือ “JCKD”) (2) บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “JCK” หรือ “กลุ่มบริษัท”)
ธุรกรรม	ผู้จะซื้อมีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สิน ใบอนุญาต รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ขายใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจากผู้จะขาย เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และผู้จะขายมีความประสงค์จะขายทรัพย์สินและทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	(1) ห้องชุดประเภทประกอบกิจการให้บริการที่พักอาศัยได้แก่ อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคาร บี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดเลขที่ 36/301 ถึง 36/616 และห้องชุดประเภทพาณิชย์ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 36 และ 36/617 จำนวนรวม 318 ห้องชุด ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 3/2555 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2188, 2189, 2190 และ 2191 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร (ตามที่ได้แนบไว้ข้างล่างนี้) ซึ่งปัจจุบันใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ โดยส่วนที่เช่าลงทุนในอาคารซี (บางส่วน ได้แก่ ชั้น 1: Lobby, Back of House, Zin Bar, ชั้น 2: 100 EAST, The Crust Pizza & Bar, Pool garden, สปา, ชั้น 3: Staff canteen, ชั้นลอย: Banquet Sathorn) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลางของ JCKD (2) ใบอนุญาต ¹ รวมถึงชื่อโรงแรม และทรัพย์สินที่ผู้ขายใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 1. จดทะเบียนโอนทรัพย์สินจากเจ้าของที่มีอยู่ กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามร้อยสิบแปดห้องชุด ฉบับลงวันที่ 14 มิถุนายน 2561 2. จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายในเดือนมีนาคม 2567 เว้นแต่จะได้ขยายออกไปหรือโดยการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ราคาซื้อขายและการชำระราคา	คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท
เงื่อนไขชำระราคา	ผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยแบ่งการชำระเป็น 3 งวด ดังนี้ 1) งวดที่ 1 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

	<p>โรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)</p> <p>ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา</p> <p>2) งวดที่ 2 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน</p> <p>3) งวดที่ 3 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ</p>
เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อทรัพย์สินจากผู้จะขาย ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,055.00 ล้านบาท 2. คำรับรองของผู้จะซื้อถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 3. คำรับรองของผู้จะขายถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 4. ผู้จะขาย จะไม่ดำเนินการใดๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 5. ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 6. ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว
คำรับรองของผู้จะขายที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายเป็นบริษัทจำกัดจัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

	<p>2. ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายอย่างครบถ้วนแล้ว มีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาฉบับนี้และรวมถึงดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินจากจำนวนที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแล้ว</p> <p>4. ผู้จะขายไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลล้มละลาย และ/หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้จะขายไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้ซื้อ</p> <p>5. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้ภาระติดพันตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามร้อยสิบแปดห้องชุด ฉบับลงวันที่ 14 มิถุนายน 2561 กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p> <p>นอกจากภาระติดพันที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ทรัพย์สินปราศจากภาระติดพันอื่นใด และไม่ติดค้างชำระค่าภาษีอากร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีอื่นใด หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ หากมีการเรียกให้ชำระโดยทางราชการ หรือหน่วยงานใด ๆ สำหรับภาษีหรือค่าธรรมเนียมค้างชำระดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น</p> <p>6. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (ก) ผู้จะขายจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลงหรือก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ เพิ่มเติมขึ้นในทรัพย์สิน และ (ข) ผู้จะขายจะไม่เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่บุคคลใดๆ</p> <p>7. ไม่มีการฟ้องร้อง ดำเนินคดีทางศาล (ไม่ว่าจะเป็นคดีในรูปแบบใด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกระบวนการพิจารณาเกี่ยวกับการล้มละลาย) หรือการดำเนินกระบวนการทางกฎหมายอื่นใด หรืออนุญาโตตุลาการใดๆ ต่อผู้จะขายที่ก่อให้เกิด (หรืออาจก่อให้เกิด) ผลกระทบต่อทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด</p> <p>8. ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นคู่สัญญาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของผู้จะซื้อ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของผู้จะซื้อไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่เป็นการประกอบธุรกิจของผู้จะขายที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหน้าวันทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>9. ตลอดระยะเวลาที่คุณอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุนและ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้จะซื้อในขณะลงทุน</p>
<p>คำรับรองของ ผู้จะซื้อที่สำคัญ</p>	<p>1. ผู้จะซื้อเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย</p> <p>2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาฉบับนี้แล้ว</p> <p>3. ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลล้มละลาย และ/หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้จะขาย</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



	<p>4. ผู้จะซื้อรับรองว่า หากผู้จะขายได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้จะซื้อปฏิบัติผิดข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าโดยเหตุหนึ่งเหตุใด ผู้จะซื้อจะชดเชยความเสียหายนั้นให้แก่ผู้จะขาย รวมทั้งบรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการเตือน ทวงถาม ดำเนินคดี หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้รับชำระหนี้จนเต็มจำนวน</p> <p>5. ผู้จะซื้อยอมรับว่า ก่อนที่ผู้จะซื้อลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบ ทรัพย์สินพร้อมกับสภาพของทรัพย์สินอย่างดีแล้วด้วยการสอบทานธุรกิจทางด้านกฎหมาย และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพบว่าผู้จะซื้อสามารถนำทรัพย์สินไปใช้ได้ตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะซื้อจึงมีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้</p>
การผิดสัญญาและเลิกสัญญา	<p>ในกรณีที่ผู้จะซื้อประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถชำระราคาซื้อขายให้ผู้จะขายได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้จะขาย โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้จะขายเอง ผู้จะขายมีสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะซื้อทราบ และมีสิทธิรับเงินอื่นใดที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมดทันที ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ เพิ่มเติมจากผู้จะซื้ออันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาฉบับนี้อีกด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้จะขายประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้จะซื้อ โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะขายทราบ โดยผู้จะขายจะต้องคืนเงินมัดจำ และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้ไว้แก่ผู้จะขายแล้ว พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินนั้นไว้กับผู้จะขายภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

หมายเหตุ 1/ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาระบุ) ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นชื่อของกลุ่มบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” หรือ “บริษัท”) นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ให้สัญญา”)
ธุรกรรม	<p>ตามที่บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยเข้าซื้ออาคารชุด ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรม”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท บริษัทจะต้องดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย รวมถึงธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของบริษัทในขณะที่ลงทุน ให้ข้อตกลงตามข้อ 1. ข้างต้น มีผลใช้บังคับเมื่อบริษัทและ JCKD ได้ทำนิติกรรมการซื้อขายโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุผลของการเข้าทำรายการ

3.1 ความสมเหตุผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

กลุ่มบริษัทที่มีความประสงค์จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรมฯ”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) โดยมีเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 2.2 ภาพรวมของการเข้าทำรายการ) ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ในโรงแรมดังกล่าวและบริษัทฯ อาจได้รับผลประโยชน์จากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีโอกาสที่จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต รวมทั้งสามารถนำทรัพย์สินที่มีตัวตนที่ได้มาไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน อีกทั้ง แม้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน หากแต่รายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดยภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินส่วนหนึ่งสามารถผ่อนชำระในรูปแบบเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ในด้านการบริหารสภาพคล่อง อีกทั้ง ยังมีเงื่อนไขการชำระหนี้ที่สามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

สำหรับเงื่อนไขการเข้าทำรายการอื่นที่สำคัญ ได้แก่ การที่กลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากผู้ขายภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้วนั้น ที่ปรึกษาเห็นว่ามีความเหมาะสม เพราะแม้บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 ซึ่งเป็นจำนวนเงินไม่ถึงครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ แต่บริษัทหรือกลุ่มบริษัทสามารถรับรายได้ทันที พร้อมทั้งได้สิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม และใบอนุญาตดังกล่าวตั้งแต่วันที่ชำระเป็นต้นไป จากนั้นจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 ซึ่งเหมาะสมเนื่องจากรวมจำนวนการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ 2 แล้วเกินครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ อีกทั้ง ผู้ขาย (JCKD) ตกลงจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโรงแรมอื่น รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของผู้ซื้อ (กลุ่มบริษัท) ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่งซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง หากแต่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และทำเลที่ตั้งต่างจากโรงแรมฯ อันเป็นผลให้มิได้แข่งขันกันทางธุรกิจ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการ (มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ จำนวน 3,055.00 ล้านบาท) กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสมเนื่องจาก เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมฯ อันสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต ซึ่งมีช่วงของราคาประเมินเท่ากับ 3,606.00 - 3,919.00 ล้านบาท อีกทั้ง มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ ดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ในทั้ง 2 เล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน และทั้ง 2 วิธีการประเมินราคา (โปรด

พิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโรงแรมโดยพิจารณาจากวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ด้วยการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) เพื่อพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ และสามารถสะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการในอนาคตภายใต้แผนธุรกิจและสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีความสมเหตุสมผล โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินช่วงมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ พบว่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2,899.49 – 3,306.05 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 4. ความเหมาะสมด้านราคา) ดังนั้นราคาเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และอยู่ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธี DCF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ว่าเป็นการดำเนินการเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เป็นการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล

3.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) การลงทุนในโรงแรมเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

เนื่องด้วยปัจจุบันบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแบบมาตรฐาน และแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built to suit) เพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ รวมถึงทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและส่วนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกแก่ลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีรอบการรับรู้รายได้ที่ยาวและเป็นครั้งคราว เนื่องจากรอบการชำระอัตราค่าเช่าในการเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะชำระเป็นรายเดือนตามสัญญา รวมถึงมีความเสี่ยงที่สินทรัพย์จะไม่สามารถสร้างรายได้เป็นระยะเวลานาน (Extended vacancy) จากการเปลี่ยนแปลงความต้องการซื้อที่ขาดหรือความต้องการเช่าระยะยาวที่ลดลงจากสภาวะความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนเพื่อขยายธุรกิจ ซึ่งสามารถกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรม มีรอบการรับรู้รายได้ที่สั้น (Trip based) มีลูกหนี้การค่าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue) อีกทั้ง ลักษณะการดำเนินธุรกิจโรงแรมไม่มีข้อผูกมัดหรือภาระผูกพันระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ และมีระยะเวลาของความเสี่ยงที่สินทรัพย์ไม่สามารถสร้างรายได้ที่สั้นกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่มีภาระผูกพันระยะยาว เช่น เชื้อขาดหรือเช่า เป็นต้น

ซึ่งการลงทุนในโรงแรมเป็นการขยายประเภทการให้บริการและช่องทางการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยกิจการโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีรอบกำไรที่สูงกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น จากความสามารถในการตั้งราคาที่ยืดหยุ่นและสูงขึ้นในช่วงเวลาของปี ด้วยอานิสงส์ของความต้องการของตลาด (Demand) เช่น ช่วงเทศกาลต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจโรงแรมยังได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของภาคเศรษฐกิจเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ซึ่งปัจจุบันการแพร่ระบาดได้เริ่มผ่อนคลายลง และประเทศต่าง ๆ มีการเปิดประเทศแบบเต็ม

รูปแบบ มีการคลายกฎควบคุมที่เข้มงวดในการเดินทางระหว่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศจีนที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเป็นอันดับต้น ๆ ในประเทศไทย ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดเป้าหมายที่สำคัญต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยว โดยศูนย์จีโนมทางการแพทย์ คณะแพทยศาสตร์ รพ.รามาธิบดี ม.มหิดล เปิดเผยว่าองค์การอนามัยโลกได้ประกาศยุติภาวะฉุกเฉินในวิกฤตโควิด-19 เมื่อวันที่ 5 พ.ค. 66 ซึ่งยังไม่ได้ประกาศให้เป็นโรคประจำถิ่น อย่างไรก็ตาม ภาคท่องเที่ยวได้ส่งสัญญาณฟื้นตัวต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกและช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทย โดยภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องเพื่อฟื้นฟูการท่องเที่ยวในประเทศ ดังนั้นจึงเป็นการสนับสนุนลักษณะธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

- 2) ทำเลที่ตั้งของโรงแรมมีศักยภาพและมีโอกาสมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากอยู่บริเวณที่เป็นใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่น และแหล่งพาณิชยกรรมและศูนย์การค้า ณ ใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร อีกทั้ง ยังติดถนนเส้นทางสายหลักในการเดินทาง ซึ่งสะดวกต่อการเดินทาง และมีสภาพแวดล้อมส่วนใหญ่ประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน ร้านค้า ศูนย์การค้า ธนาคาร อาคารชุดพักอาศัย และสถานที่ราชการต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งจะเพิ่มความสะดวกสบายของผู้ใช้บริการโรงแรม (รายละเอียดแสดงในข้อ 2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) นอกจากนี้พื้นที่ดังกล่าวจะดึงดูดนักลงทุนจำนวนมากที่มองหาโอกาสที่จะเข้าลงทุนในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตเพื่อต่อยอดธุรกิจและเก็งกำไรในอนาคต จึงทำให้มูลค่าที่ดินของที่ตั้งดังกล่าวปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากความต้องการ (Demand) ที่สูงของพื้นที่

ทั้งนี้ จากการอ้างอิงข้อมูลราคาประเมินที่ดินกรุงเทพฯ ที่จัดทำโดยกรมธนารักษ์ พบว่าที่ดินในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่มีการปรับสูงขึ้นจากเดิม จากการประเมินราคาที่ดินเขตสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ พื้นที่มีราคาประเมินที่ดินปัจจุบันสูงเป็นอันดับที่ 9 เท่ากับ 280,000 – 600,000 บาทต่อตร.ว. อ้างอิงจากสรุปราคาประเมินที่ดิน รอบปีบัญชี ปี พ.ศ. 2566 – 2569 จากกรมธนารักษ์

ดังนั้น การเข้าลงทุนของบริษัทฯ ในโรงแรมดังกล่าว บริษัทฯ อาจได้รับผลประโยชน์จากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีโอกาสที่จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

- 3) บริษัทฯ สามารถนำทรัพย์สินที่มีตัวตนที่ได้มาไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากในการพิจารณาขอู้เงินจากสถาบันการเงิน สิ่งสำคัญที่สถาบันการเงินพึงพิจารณาคือความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งการค้ำประกันหรือหลักประกันเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาให้สินเชื่อ เพื่อให้มั่นใจว่าหากผู้ขอสินเชื่อชำระหนี้ไม่ได้ สถาบันการเงินจะสามารถได้เงินคืน เช่น สามารถยึดหลักประกันมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ที่ค้างอยู่ หรือให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทน นอกจากนี้ หลักประกันยังเป็นกลไกในการลดความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกิดจากความไม่สมมาตรของข้อมูลให้แก่ผู้ขอู้และผู้ให้กู้ ด้วยการประกันการชำระคืนหนี้ของผู้กู้ตามข้อตกลง อีกทั้ง ยังช่วยขจัดความเสี่ยงสูญเสียแก่ผู้ให้กู้ ทำให้หลักประกันเป็นหนึ่งในเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาคุณภาพสินเชื่อ

ดังนั้น การได้มาซึ่งโรงแรมของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงก่อประโยชน์ให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนภายนอกเพื่อดำเนินธุรกิจ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินในอนาคตกับสถาบันการเงินในอนาคต

3.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1) มีภาระผูกพันในการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

(1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหาร โรงแรม¹ และสามารถรับรายได้² ทันทีภายหลังการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

(2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับกรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

(3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขายภายในระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

ดังนั้น กลุ่มบริษัทจะมีภาระผูกพันในการชำระคืนหนี้ JCKD พร้อมดอกเบี้ยจากข้อตกลงระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD

2) ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) เนื่องจากการเข้าทำรายการเป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ดังนั้น หากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นทุกรายไม่แสดงเจตจำนงจองซื้อหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด (Subscribe) โดยนายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,180,699,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 62.92 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจะถือหุ้นในบริษัทฯ ในจำนวนสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 2,822,984,421 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณผลกระทบจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีดังกล่าว โดยคำนวณผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ผลกระทบต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) และผลกระทบต่อกำไรต่อผู้ถือหุ้น (Earnings per share Dilution: EPS Dilution)

Control Dilution	$= \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน} / (\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= 2,180,699,999 / (3,465,833,184 + 2,180,699,999)$ $= \text{ร้อยละ } 38.62$
------------------	--

ราคาตลาดก่อนออกหุ้นเพิ่มทุน	ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 7/2566 ตามข้อมูลการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรากฏใน SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
ราคาตลาดหลังเพิ่มทุน	$= (\text{ราคาตลาด} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเข้าทำรายการ} \times \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $/ (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= (0.24 \times 3,465,833,184) + (0.30 \times 2,180,699,999) / (3,465,833,184 + 2,180,699,999)$ $= 0.25 \text{ บาทต่อหุ้น}$

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

Price Dilution	$= (0.24 - 0.25) / 0.24$ $= \text{ไม่เกิดผลกระทบต่อราคาที่ลดลง}$
----------------	--

EPS ก่อนเสนอขาย	$= \text{กำไรสุทธิของบริษัท} / \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}$ $= (329,096,229.00) / (3,465,833,184)$ $= (0.09) \text{ บาทต่อหุ้น}$
EPS หลังเสนอขาย	$= \text{กำไรสุทธิ} / (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= (329,096,229.00) / (3,465,833,184 + 2,180,699,999)$ $= (0.06) \text{ บาทต่อหุ้น}$
EPS Dilution	$= ((0.09) - (0.06)) / (0.09)$ $= \text{ร้อยละ } 38.62$

หมายเหตุ : กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (หน่วย: บาท) อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบและสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของช่วงระยะเวลาไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ (329.10) ล้านบาท

เมื่อพิจารณาตารางข้างต้น ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) ในภาพรวมของการทำรายการจะเป็นดังนี้ ผลกระทบของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) จะเกิดผลกระทบต่อด้านลดลงต่อสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิมเท่ากับร้อยละ 38.62 และจะไม่เกิดผลกระทบต่อด้านการลดลงต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) อย่างไรก็ตาม จะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (Earnings Dilution) ร้อยละ 38.62

อย่างไรก็ตาม หากในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นบางรายแสดงเจตจำนงจองซื้อหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้น (Subscribe) และนายอภิชาติ เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.45 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจะถือหุ้นในบริษัทฯ ในจำนวนสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทฯ สามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวน)

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) ในภาพรวมของการทำรายการจะเป็นดังนี้

Control Dilution	$= \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน} / (\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= 3,465,833,184 / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$
------------------	--

ราคาตลาดก่อนออกหุ้นเพิ่มทุน	ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 7/2566 ตามข้อมูลการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรากฏใน SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
ราคาตลาดหลังเพิ่มทุน	$= (\text{ราคาตลาด} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเข้าทำรายการ} \times \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $/ (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= (0.24 \times 3,465,833,184) + (0.30 \times 3,465,833,184) / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ $= 0.27 \text{ บาทต่อหุ้น}$
Price Dilution	$= (0.24 - 0.27) / 0.24$ $= \text{ไม่เกิดผลกระทบต่อราคาที่ลดลง}$

EPS ก่อนเสนอขาย	$= \text{กำไรสุทธิของบริษัท} / \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}$
-----------------	--

	$= (329,096,229.00) / (3,465,833,184)$ $= (0.09) \text{ บาทต่อหุ้น}$
EPS หลังเสนอขาย	$= \text{กำไรสุทธิ}^{27} / (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})$ $= (329,096,229.00) / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ $= (0.05) \text{ บาทต่อหุ้น}$
EPS Dilution	$= ((0.09) - (0.05)) / (0.09)$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$

เมื่อพิจารณารายข้างต้น ผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญในกรณีดังกล่าว จะเกิดผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 50.00 แต่จะไม่เกิดผลกระทบด้านการลดลงต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) อย่างไรก็ตาม จะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) (Earnings Dilution) ร้อยละ 50.00

3.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) ความรวดเร็วในการเจรจาสำหรับการเข้าทำรายการ

เนื่องจาก JCKD ซึ่งมีนายอภิชัย เตชะอุบล มีสถานะเป็นกรรมการ และถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และมีสถานะเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ และถือหุ้นจำนวน 364,204,456 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้การเจรจากดลงในการทำรายการอาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจากดลงกับบุคคลภายนอก เนื่องจากอาจต้องใช้เวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ

เนื่องจาก JCKD และบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันได้แก่นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งการทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการได้มาซึ่งโรงแรมที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของ JCKD ที่มีความสามารถในการดำเนินบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในช่วงระยะเวลาที่อุตสาหกรรมโรงแรมจะได้รับผลกระทบก่อนสถานการณ์โรคระบาด ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

3) เงื่อนไขการชำระหนี้ที่สามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- (1) งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 มีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหาร โรงแรม¹ และสามารถรับรายได้² ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตประกอบการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

- (2) งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

- (3) งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตจากให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท พร้อมกับกรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² ภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Profit) ของโรงแรมฯ จากนั้นภายหลังจากการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัท

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมฯ จึงสามารถประกอบธุรกิจในโรงแรมฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตไม่เพียงพอ

ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยต่ำเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ของบริษัทฯ ในปัจจุบันที่ร้อยละ 7.25 – 7.50 และอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ (Minimum Loan Rate – MLR) เฉลี่ยของธนาคารในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 7.94 อ้างอิงข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งการเจรจากับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการสามารถทยอยชำระหนี้ได้ และ/หรืออาจสามารถขยายระยะเวลาทยอยชำระต่อไปได้ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่อง และลดภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก

3.5 ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- 1) บริษัทฯ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ เพื่อให้การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ มีความยุติธรรม และเป็นไปอย่างมีระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน จากการเปิดเผยของมูลอย่างเป็นธรรม มีความโปร่งใส ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก จากหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
 - (2) เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ
 - (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย)

ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก

2) อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมโรงแรมในครั้งนี้เป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจส่งผลให้การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ขาดความเป็นอิสระในการเจรจาต่อรอง ไม่สามารถกระทำได้ดีเต็มที่เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก เนื่องจากในปัจจุบันนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก และ JCKD ซึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย และบริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“JCKH”) ประกอบธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจโรงแรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจโรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 318 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร เป็นโรงแรม 4 ดาวที่อยู่ในเขต CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งกลุ่มลูกค้าของโรงแรมจะเป็นนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อกิจการในกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ทั้งชาวต่างชาติและคนไทย ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ นอกจากนี้ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมอีกแห่งหนึ่งในย่านรัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบันโรงแรมดังกล่าวอยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงห้องพัก และศึกษาแผนธุรกิจและจัดหาแหล่งเงินทุนมาพัฒนา และมีได้เปิดดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากเปิดดำเนินการ ธุรกิจนี้จะไม่แข่งขันกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เนื่องจากอยู่คนละพื้นที่ ซึ่งพื้นที่รัชดาในปัจจุบันจะเน้นให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวเงินกว่าร้อยละ 90 และส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่มาพักเพื่อท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าจึงเป็นคนกลุ่มเดียวกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ

รวมถึงบริษัท JCKH ที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้ประกอบธุรกิจโรงแรมทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่าน บริษัท ซีพี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) ซึ่งมีโครงการโรงแรมตั้งอยู่ริมแม่น้ำก๊ก จังหวัดเชียงราย เป็นโรงแรมขนาด 77 ห้องพัก เนื้อที่รวม 1-0-29.5 ไร่ เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,927 ตารางเมตร โรงแรมแห่งนี้เป็นโรงแรมที่บริษัทซื้อต่อมาจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยอยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนา อย่างไรก็ตาม หากเปิดดำเนินการ ธุรกิจนี้จะไม่แข่งขันกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เนื่องจากอยู่คนละพื้นที่ และมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน โดยโรงแรมแห่งนี้ ตั้งอยู่ในพื้นที่ห่างจากตัวเมืองเชียงราย เป็นพื้นที่ธรรมชาติ เหมาะแก่การพักผ่อน โดยกลุ่มลูกค้าของโรงแรมแห่งนี้คือกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งต่างชาติและคนไทย และจะมีความนิยมในช่วงเทศกาลและช่วงอากาศหนาว

ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากสถานะปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD และ JCKH ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใดที่เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท

ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่าชื่ออาคาร ทีเอฟดี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร โดยอยู่ระหว่างการขายให้ JCKH ตามประกาศของ JCKH เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปล่อยเช่าให้กับบริษัทในเครือที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้น

ในขณะที่บริษัทฯ มีธุรกิจสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คืออาคารเอสจี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 12,000 ตรม และอาคาร มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน มีพื้นที่ใช้สอยรวม 12,681 ตารางเมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อปล่อยเช่าให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเครือที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ธุรกิจสำนักงานให้เช่าของทั้ง 2 บริษัท ตั้งอยู่ในคนละพื้นที่ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม เนื่องจากลูกค้าของ JCKD คือ บริษัทฯ รายเดียว ในขณะที่ลูกค้าของบริษัทฯ คือกลุ่มบุคคลทั่วไป และราคาเช่าต่อตารางเมตรไม่เท่ากัน โดยสำนักงานให้เช่าของ JCKD มีราคาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 500.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และบริษัทฯ ให้เช่าสำนักงาน มีราคาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 600.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จึงไม่มีความขัดแย้งกัน จึงไม่ได้เป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันโดยตรงกับบริษัทฯ

ธุรกิจคอนโดมิเนียม

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียม 1 แห่งคือ สาทร เฮอร์เทจ ตั้งอยู่ที่ ซอยเซนต์หลุยส์ 3 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร โดยเป็นอาคารเดี่ยว จำนวน 38 ชั้น รวมห้องพักทั้งหมด 180 ยูนิต

ในขณะที่บริษัทฯ มีธุรกิจคอนโดมิเนียมอยู่ 4 แห่ง ได้แก่

1. คอนโด เลค กรีน สุขุมวิท 8 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 8 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 21 ชั้น จำนวนห้อง 139 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 53.95-102.42 ตร.ม.
2. คอนโด 59 เฮอร์เทจ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 12 ชั้น 2 ตึก จำนวนห้อง 226 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 36.00-72.00 ตร.ม.
3. คอนโด 15 สุขุมวิท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 26 ชั้น จำนวนห้อง 505 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 23.00-197.00 ตร.ม.
4. คอนโด อาร์ติซาน รัชดา ตั้งอยู่บนถนนเทียมร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 32 ชั้น จำนวนห้อง 177 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 28.00-77.00 ตร.ม.

ทั้งนี้ ธุรกิจคอนโดมิเนียมของทั้ง 2 บริษัท ตั้งอยู่ในทำเลพื้นที่ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน โดยคอนโดที่ตั้งอยู่พื้นที่ สาทรจะเน้นกลุ่มลูกค้าพนักงานที่ต้องการพักอาศัยใกล้ตึกอาคารสำนักงาน สำหรับพื้นที่สุขุมวิทและห้วยขวาง จะเน้นกลุ่มลูกค้าต่างชาติ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันคอนโดของบริษัทฯ ในข้อ 1 และ 2 มีการจำหน่ายหมดแล้วทั้งจำนวน และ ข้อ 3 และ 4 ไม่มีการจำหน่ายแล้ว ซึ่งไม่มีสำนักงานขาย ดังนั้น ธุรกิจของ JCKD และบริษัทฯ จึงไม่มีความขัดแย้งกัน

แม้ JCKD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมอีกแห่งหนึ่งในย่านรัชดาภิเษก และ JCKH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงราย ซึ่งปัจจุบันโรงแรมทั้ง 2 แห่งอยู่ระหว่างลงทุนปรับปรุงห้องพัก และมีได้เปิดดำเนินการธุรกิจแต่อย่างใด และที่ตั้งของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ตั้งอยู่ห่างไกลจากโรงแรมฯ ที่กลุ่มบริษัทจะเข้าทำธุรกรรม รวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากสถานะปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD และ JCKH ยังไม่มีการดำเนินการธุรกิจแต่อย่างใดที่เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งดังกล่าว โดยนายอภิชัย เตชะอุบลจะพิจารณาให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมก่อน อ้างอิงจาก 1. สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยระบุว่า “ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของบริษัทในขณะที่ยื่น” 2. สัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง JCKD และบริษัทฯ โดยระบุว่า “ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ซื้อและผู้ขาย ผู้ขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้ขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้ซื้อในขณะที่ยื่น” ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยื่น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และสำหรับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการลงทุนใหม่ในอนาคตที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ นายอภิชัย เตชะอุบล และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ในอนาคต JCKD (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ นายอภิชัย เตชะอุบล ณ ขณะที่มีการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวด้วย) โดยนายอภิชัย

เดอะอุบลจะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมก่อน อ้างอิงจาก 1. สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เดอะอุบล และ JCK โดยระบุว่า “ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของบริษัทในขณะที่ยื่น” 2. สัญญาจะซื้อขายระหว่าง JCKD และบริษัทฯ โดยระบุว่า “ตลอดระยะเวลาที่คุณอภิชัย เดอะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ซื้อและผู้ขาย ผู้ขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้ขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของผู้ซื้อในขณะที่ยื่น” ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยื่น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ตามร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินมีเงื่อนไขโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เดอะอุบล ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ JCKD (โดยมี นายอภิชัย เดอะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ตกลงจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ เป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการปิดดำเนินการและรอแผนปรับปรุงพัฒนาโครงการ (Renovate) หากแต่โครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและทำเลที่ตั้งห่างจากโรงแรมฯ ที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ อันเป็นผลให้ไม่ได้แข่งขันกันทางธุรกิจกับบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ นายอภิชัย เดอะอุบล ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เดอะอุบล และ JCK โดยอ้างอิงจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เดอะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นายอภิชัย เดอะอุบล ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น

ทั้งนี้ ตามการประชุมครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายอภิชัย เดอะอุบล และนายภควัฒน์ เดอะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

3.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

3.6.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการจะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า

การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ (รายละเอียดแสดงในข้อ 2.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ)

ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำให้เงื่อนไขข้างต้นก่อนเข้าทำรายการสำเร็จลงได้ การทำรายการก็จะไม่ประสบความสำเร็จ หรือเกิดความล่าช้า

2) ความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งที่ใช้ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท มาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ดังนั้น หากมีผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนที่ไม่แสดงเจตนาจองซื้อหุ้นสามัญ แม้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะใช้สิทธิซื้อหุ้นเกินสิทธิในจำนวนไม่เกิน 2,180,532,734 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 62.92 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) บริษัทฯ อาจมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยอาจต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมผ่านการกู้ยืม ซึ่งอาจทำให้การทำรายการไม่ประสบความสำเร็จ หรือเกิดความล่าช้า

3) ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะสูญเสียเงินชำระล่วงหน้า โดยไม่มีหลักประกันจาก JCKD

ภายหลังการชำระเงินงวดที่ 1 ของกลุ่มบริษัทให้แก่ JCKD หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนดของสัญญา

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทไม่มีหลักประกันจาก JCKD เพื่อคืนเงินชำระล่วงหน้าตามข้อกำหนด มีเพียงสิทธิในการฟ้องร้องเท่านั้น ดังนั้น หาก JCKD ไม่สามารถคืนเงินชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินชำระล่วงหน้าคืน ซึ่งต้องปฏิบัติตามกระบวนการในการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเท่านั้น

3.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่อาจส่งผลโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม

เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าหลักคือนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งประเทศไทยพึ่งพานักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นหลัก โดยในปีที่ผ่านมาธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั่วโลกได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์โรคระบาด ซึ่งอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทยได้รับผลกระทบโดยตรงจาก

ข้อจำกัดของมาตรการภาครัฐในการห้ามเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวจากภายนอกเดินทางเข้ามา รวมถึงข้อจำกัดการเดินทางในประเทศอื่น ๆ อีกทั้ง การท่องเที่ยวภายในประเทศยังได้รับผลกระทบจากข้อจำกัดในการเดินทาง เช่น การเดินทางข้ามจังหวัด การยกระดับการป้องกันในพื้นที่เสี่ยง เป็นต้น ซึ่งจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมมีผลกระทบการที่ไม่ดีในช่วงปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย และประเทศส่วนใหญ่เริ่มผ่อนปรนมาตรการในการควบคุมป้องกันโรค จึงมีการเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้ ซึ่งทำให้ธุรกิจโรงแรมกลับมามีโอกาสเติบโตอีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงภายนอกอื่น ๆ ที่ก่อให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างและอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต

2) ความเสี่ยงจากการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่

เนื่องจากการเข้าลงทุนในโรงแรมฯ เป็นการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ที่กลุ่มบริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในลักษณะดังกล่าวมาก่อน กลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้จะขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัท โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหาร และผู้จัดการ จะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีนายอภิชัย เตชะอุบล ที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน และมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 3.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก) จึงอาจสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินการที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทจะมีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และพนักงานที่สามารถดำเนินธุรกิจได้ต่อเนื่องจากการดำเนินการเดิม

4. ความเหมาะสมด้านราคา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าซื้อโรงแรม ตามวิธีประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ตามหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าที่เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สิน ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้ที่เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายกันด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้ โดยมูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ผู้ประเมินได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมายลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยวิธีที่ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ใช้ในการประเมินครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

(1) วิธีรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีนี้ เป็นการประมาณการเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ที่เกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยมูลค่ารวมของสินทรัพย์เท่ากับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ แล้วนำมาคำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) ณ วันที่ประเมินมูลค่าบวกด้วยมูลค่าการขายกิจการปีสุดท้าย (Terminal Value)

(2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีจำนวนเพียงพอที่จะใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่นำมาเทียบเคียงต้องพิจารณาถึงลักษณะคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสมโดยผู้ประเมินราคา

สำหรับการประเมินราคาโรงแรมถูกจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท ที.เอ.มานะเจนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TA”) และบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SOUTHEAST”) โดยจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
JANUS CAPITAL KAPAS

1) บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TA”)

(1) วิธีรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานการประเมินรายได้

จำนวนห้องพัก 318 ห้อง กันไว้เป็นออฟฟิศและลือบปี 8 ห้อง (ชั้น 1 และ ชั้นลอย)	310 ห้อง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย ^{1/}	3,500.00 บาท/ห้อง/คืน ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ปีละร้อยละ 3.00
อัตราการเข้าพัก ^{1/}	
ปีที่ 1 - 3	ร้อยละ 70.00
ปีที่ 4 - 6	ร้อยละ 75.00
ปีที่ 7 - 9	ร้อยละ 80.00
ปีที่ 10 - 11	ร้อยละ 85.00
ประมาณการรายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	ร้อยละ 50.00 ของรายได้รวม
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 40.00 ของรายได้รวม
รายได้จากแผนกอื่น ๆ	ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม
ต้นทุนขาย	
ต้นทุนห้องพัก	ร้อยละ 25.00 ของรายได้ค่าห้องพัก
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 50.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนรายจ่ายจากแผนกอื่น	ร้อยละ 50.00 ของรายได้อื่น ๆ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อเนื่อง	ร้อยละ 7.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าห้องพัก
ค่าใช้จ่ายคงที่	
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.10 ของมูลค่าอาคาร ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ร้อยละ 3.00
มูลค่าอาคารอ้างอิงราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2563 - 2564 คอนโดมิเนียมตั้งแต่ 36 ชั้นขึ้นไป	35,000.00 บาทต่อตร.ม.
มูลค่าห้องชุดเนื้อที่รวม 35,438.37 ตร.ม.	1,240.34 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าภาษีโรงเรือน	
การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์กรรม มูลค่ามากกว่า 1,000 - 5,000 ล้านบาท ราคาประเมินห้องชุดจากกรมธนารักษ์ 3,664.35 ล้านบาท	ร้อยละ 0.60 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
ค่าสำรองเพื่อปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

มูลค่าสุดท้าย ปีที่ 10	ร้อยละ 7.00 พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในการขายทรัพย์สินในปีที่ 10 โดยพิจารณาตลาดและสอบถามนักลงทุน
อัตราคิดลด (Risk Free Rate + Risk Premium)	ร้อยละ 10.00
Risk Free Rate	ร้อยละ 1.50 พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 – 15 ปี
Risk Premium	ร้อยละ 8.50 พิจารณาจากความเสี่ยงอื่น ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านบริหารจัดการ ด้านธุรกิจ สภาพคล่อง และปัจจัยภายนอกอื่น ๆ

หมายเหตุ: 1/ มาจากข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดและอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับโรงแรมฯ (ข้อมูลที่ 5 – 8) มากที่สุด

(2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดยคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และรูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปถ่าย				
ลักษณะทรัพย์สิน	ห้องชุดสำนักงาน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ที่ตั้ง	โครงการอาคารชุด “ศุภลัย ไอคอน สาทร”	โครงการอาคารชุด “นรา 9”	โครงการอาคารชุด “สเทททาวเวอร์”	โครงการอาคารชุด “สเทททาวเวอร์”
ชั้น	ชั้น 18	ชั้น 9	ชั้น 36	ชั้น 28
เนื้อที่ห้องชุด โดยประมาณ (ตร.ม.)	54.00 ตร.ม.	39.00 ตร.ม.	180.00 ตร.ม.	174.00 ตร.ม.
ถนนหน้าโครงการ	ถนนสาทรลาดยาว 24.00 ม.	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ 24.00 ม.	ถนนสีลมลาดยาว 18.00 ม.	ถนนสีลมลาดยาว 18.00 ม.
สิ่งอำนวยความสะดวก	ที่จอดรถ ลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย	ที่จอดรถ ลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย	ที่จอดรถ ลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย	ที่จอดรถ ลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
การตกแต่งภายใน ห้องชุด	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาขาย/ยูนิต/ บาท	11,780,000.00	6,700,000.00	27,500,000.00	25,000,000.00
ราคา/ตร.ม./บาท	218,000.00	172,000.00	153,000.00	144,000.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	10 ธันวาคม 2565	10 ธันวาคม 2565	10 ธันวาคม 2565	10 ธันวาคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	คุณเอกชัย	คุณทิพย์
โทรศัพท์	0931209820	0931209820	0965694569	0929889154

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
รูปถ่าย				
ชื่อ	โรงแรมโซฟิเทล โซ แบงก์กอก ระดับ 5 ดาว	โรงแรม พูลแมน กรุงเทพ จี ระดับ 5 ดาว	โรงแรม เลอ เม อริเดียน กรุงเทพ ระดับ 5 ดาว	โรงแรม ฮิสติน แกรนด์ สาทร ระดับ 5 ดาว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	2 ถนนสาทรเหนือ แขวงบางรัก เขตบาง รัก กรุงเทพฯ	188 ถนนสีลม แขวงสี ลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	40/5 ถนนสุรวงศ์ แขวงบางรัก เขตบาง รัก กรุงเทพฯ	ถนนสาทรเหนือ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
จำนวนห้อง	238 ห้อง	469 ห้อง	403 ห้อง	390 ห้อง
ค่าห้อง บาท/คืน	4,500.00 – 12,000.00	3,200.00 – 6,000.00	4,300.00 – 10,000.00	3,500.00 – 10,000.00
ค่าห้องเฉลี่ย บาท/คืน	4,500.00	3,000.00	4,500.00	3,800.00
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ ห้อง ประชุม ร้านอาหาร ผับ ที่จอดรถ อินเทอร์เน็ต ชักโครก ร้านค้า โทรทัศน์ กาแฟ ชาภายใน ห้องพัก ตู้เย็น เครื่อง ทำน้ำอุ่น โต๊ะ มินิบาร์ ฯลฯ	เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น ห้องครัว NET ที่จอด รถ ร้านค้า - ชักโครก ฯลฯ	เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น ห้องครัว NET ที่จอด รถ ร้านค้า - ชักโครก ฯลฯ	เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ เคเบิล ห้องครัว สระว่ายน้ำ ร้านค้า - ชักโครก ฯลฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
อัตราค่าเช่าพัก	ร้อยละ 80.00	ร้อยละ 80.00	ร้อยละ 80.00	ร้อยละ 75.00 – 80.00
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	บุคคลทั่วไป	บุคคลทั่วไป	บุคคลทั่วไป	บุคคลทั่วไป
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	02624000	021055728	022328888	022108100

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 5 - 8 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธี Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณพื้นที่ชั้น 1, 2 และชั้นลอย ออกจากพื้นที่ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ชั้น 1, 2 และชั้นลอย

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	20	9	9	7	7	8
การเข้าถึงโครงการ	15	9	9	7	7	8
การออกแบบโครงการ	10	8	8	7	7	8
สภาพอาคาร	10	9	9	7	7	8
ขนาดและการตกแต่ง	15	8	7	6	6	9
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	10	8	6	8	7	10
สิ่งอำนวยความสะดวก	10	8	8	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5	9	9	8	8	8
แนวโน้มความเจริญ	5	9	9	8	8	8
รวม	100	855	820	695	685	835

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ม.)	218,000.00	172,000.00	153,000.00	144,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	200,000.00	170,000.00	125,000.00	120,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	855	820	695	685	835
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9766	1.0183	1.2014	1.2190	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	195,321.64	173,109.76	150,179.86	146,277.37	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.55	0.25	0.10	0.10	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	107,426.90	43,277.44	15,017.99	14,627.74	180,350.06
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตร.ม.)				(พิเศษ)	180,000.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

พื้นที่ชั้น 1, 2 และชั้นลอย คำนวณโดยการนำราคาเสนอขายที่เหมาะสม (บาท/ตร.ม.) ของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคูณกับอัตราส่วนในการปรับแก้ ซึ่งเท่ากับสัดส่วนค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินต่อค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำราคาที่ปรับแก้แล้วของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคำนวณตามสัดส่วนระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินเท่ากับผลรวมของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบที่ 180,000 บาท

พื้นที่ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	20	9	9	7	7	8
การเข้าถึงโครงการ	15	9	9	7	7	8
การออกแบบโครงการ	10	8	8	7	7	8
สภาพอาคาร	10	9	9	7	7	8
ขนาดและการตกแต่ง	15	8	7	6	6	8
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	10	8	6	8	7	5
สิ่งอำนวยความสะดวก	10	8	8	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5	9	9	8	8	8
แนวโน้มความเจริญ	5	9	9	8	8	8
รวม	100	855	820	695	685	770

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ม.)	218,000.00	172,000.00	153,000.00	144,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	200,000.00	170,000.00	125,000.00	120,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	855	820	695	685	770
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9006	0.9390	1.1079	1.1241	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	180,116.96	159,634.15	138,489.21	134,890.51	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.15	0.50	0.20	0.15	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	27,017.54	79,817.07	27,697.84	20,233.58	154,766.04
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตร.ม.)				(พิเศษ)	155,000.00

พื้นที่ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป คำนวณโดยการนำราคาเสนอขายที่เหมาะสม (บาท/ตร.ม.) ของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคูณกับอัตราส่วนในการปรับแก้ ซึ่งเท่ากับสัดส่วนค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินต่อค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำราคาที่ปรับแก้แล้วของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคำนวณตามสัดส่วนระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินเท่ากับผลรวมของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบที่ 155,000 บาท โดยที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำการปรับเพิ่มมูลค่าตลาดทรัพย์สินของอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 4 – 37 ขึ้นชั้นละ 2,000 บาท

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าข้อมูลจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จากลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับโรงแรมฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

2) บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SOUTHEAST”)

(1) วิธีรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานการประเมินรายได้

จำนวนห้องพัก 318 ห้อง กันไว้เป็น Function Room 6 ห้อง และ Lounge 1 ห้อง	310 ห้อง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย	
ปีที่ 1 - 2	1,650.00 บาท/ห้อง/คืน ปรับเพิ่มทุก ๆ ปี ปีละร้อยละ 5.00
ปีที่ 3 - 6 ^{1/}	3,672.00 บาท/ห้อง/คืน ปรับเพิ่มทุก ๆ ปี ปีละร้อยละ 5.00
อัตราการเข้าพัก	
ปีที่ 1	ร้อยละ 40.00
ปีที่ 2	ร้อยละ 70.00
ปีที่ 3 - 4	ร้อยละ 80.00
ปีที่ 5 - 31	ร้อยละ 85.00
ประมาณการรายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	ร้อยละ 65.00 ของรายได้รวม
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 33.00 ของรายได้รวม
รายได้จากแผนกอื่น ๆ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ต้นทุนขาย	
ต้นทุนห้องพัก	ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนรายจ่ายจากแผนกอื่น	ร้อยละ 50.00 ของรายได้อื่น ๆ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ 7.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา	ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายคงที่	
ค่าเบี้ยประกันภัย	894,000 บาทต่อปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามหลักเกณฑ์พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด (Capitalization Rate + Growth Rate)	ร้อยละ 9.00
Capitalization Rate	ร้อยละ 6.50 พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
Growth Rate	ร้อยละ 2.50

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารโรงแรมที่ตั้งอยู่ในย่าน พาณิชนคร ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะเช่าห้องพัก
ในขณะที่ ราคาเช่าห้องพักของอาคารโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อยู่ในช่วง 2,079 – 5,322 บาทต่อห้องต่อ
คืน โดยเป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ของฝ่ายผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการคำนวณบนสมมติฐานที่โรงแรมฯ มีการปรับปรุงรีโนเวท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

(2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดยคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และ
รูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
รูปถ่าย			
ลักษณะทรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่ออาคารชุด	อาคารชุด นรา 9	อาคารชุด รีเกิลคอนโด	ศุภาลัย โอคอน สาทร
ชั้น	ชั้น 9	ชั้น 6	ชั้น 18
เนื้อที่ห้องชุดโดย ประมาณ (ตร.ม.)	39.00 ตร.ม.	40.00 ตร.ม.	54.00 ตร.ม.
ที่ตั้ง	ซอยโครงการอาคารชุด นรา 9 ถนนราวีวราสารชนครินทร์	ซอยโครงการรีเกิลคอนโด ถนนราวีวราสารชนครินทร์	ซอยศุภาลัย โอคอน สาทร ถนนสาทร
ถนนหน้าโครงการ	ศ.ส.ล. กว้าง 6/8 เมตร	ศ.ส.ล. กว้าง 6/8 เมตร	ศ.ส.ล. กว้าง 6/8 เมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลานจอดรถภายในอาคาร ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย	ลานจอดรถภายในอาคาร ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย	อาคารจอดรถ ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี
อายุอาคาร	ประมาณ 8 ปี	ประมาณ 8 ปี	-
การบำรุงรักษา	ดี	ดี	ปานกลาง
การตกแต่งภายในห้อง ชุด	ดี	ดี	ปานกลาง
ราคาขาย/ยูนิต/บาท	6,700,000.00	5,999,999.00	11,780,000.00
ราคา/ตร.ม./บาท	171,795.00	150,000.00	218,148.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ตัวแทนขาย	คุณธนพนธ์	ตัวแทนขาย
โทรศัพท์	0931209820	0959656822	0931209820

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา (ต่อ)

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
รูปถ่าย			
ลักษณะทรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่ออาคารชุด	อนิล สาทร 12	สาทร เออร์ริเทจ เรสซิเดนเซส ซี	ไนท์บริดจ์ ไพร์ม สาทร
ชั้น	ชั้น 11	ชั้น 27	ชั้น 24
เนื้อที่ ห้องชุดโดยประมาณ (ตร.ม.)	63.00 ตร.ม.	40.00 ตร.ม.	37.00 ตร.ม.
ที่ตั้ง	ซอยโครงการอนิล สาทร 12 ถนนสาทร	ซอยโครงการสาทร เออร์ริเทจ เรสซิเดนเซส ถนนราชมรรคา	ซอยไนท์บริดจ์ ไพร์ม ถนนสาทร
ถนนหน้าโครงการ	ศ.ส.ล. กว้าง 6/8 เมตร	อาคารจอดรถ ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย	ลานจอดรถภายในอาคาร ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลานจอดรถภายในอาคาร ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย	อาคารจอดรถ ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย	ลานจอดรถภายในอาคาร ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ปานกลาง
อายุอาคาร	-	ประมาณ 10 ปี	-
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
การตกแต่งภายในห้องชุด	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาขาย/ยูนิต/บาท	15,900,000.00	5,500,000.00	6,100,000.00
ราคา/ตร.ม./บาท	252,380.00	137,500.00	164,865.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณเพ็ญ	คุณบุ๋ม	คุณเหมียว
โทรศัพท์	0859455666	0655624646	0644242624

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1, 2, 5 และ 6 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธี Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณพื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1, 2 และชั้นลอย) ออกจากพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย (ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1, 2 และชั้นลอย)

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับ	ค่าคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
	คะแนน	คะแนน	รวม	1	2	3	4	
ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)				39.00	40.00	40.00	37.00	6,877.84
สภาพทำเล	15	10	150	8	8	8	8	8
การคมนาคม	10	10	100	7	7	7	8	9
สาธารณูปโภค	10	10	100	7	7	7	8	8
รูปแบบอาคาร	5	10	50	8	8	8	8	9
คุณภาพโครงการ	10	10	100	8	8	8	8	8
การตกแต่ง	5	10	50	7	7	7	8	9
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	20	10	200	7	6	7	8	9
สภาพห้องชุด	15	10	150	8	7	7	8	9
พื้นที่ใช้สอย	10	10	100	7	7	7	6	8
รวม	100		1,000	745	710	730	780	855

เกณฑ์การให้คะแนน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย	บาท/หน่วย	171,795	150,000	137,500	164,865	
Adjusted value ratio	%	85%	85%	97%	97%	
Adjusted value	บาท/หน่วย	146,026	127,500	133,375	159,919	
W.Q.S	คะแนน	745	710	730	780	855
Adjusted ratio	ค่าคะแนน	1.15	1.20	1.17	1.10	1.00
Indicated value	บาท/หน่วย	167,587	153,539	156,213	175,296	
Comparability	Rank	0.20	0.10	0.10	0.60	1.00
Comparability	Weighted	20%	10%	10%	60%	100%
Comparable value	บาท/หน่วย	33,517	15,354	15,621	105,178	169,670
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หน่วย)					(พิเศษ)	170,000

พื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม (ชั้น 1, 2 และชั้นลอย) คำนวณโดยการนำราคาเสนอขายที่เหมาะสม (บาท/หน่วย) ของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคูณกับอัตราส่วนในการปรับแก้ (Adjusted ratio) ซึ่งเท่ากับสัดส่วนค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินต่อค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ (W.Q.S) จากนั้นจึงนำราคาที่ปรับแก้แล้วของแต่ละข้อมูล

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสื่อมค่า
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INDEPENDENT AUDITORS

เปรียบเทียบมาคำนวณตามสัดส่วนระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ (Weighted Comparability) โดยมูลค่าตลาด
ทรัพย์สินเท่ากับผลรวมของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบที่ 170,000 บาท

พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย (ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป)

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับ	ค่าคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
	คะแนน	คะแนน	รวม	1	2	3	4	
ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)				39.00	40.00	40.00	37.00	40.26 – 187.18
สภาพทำเล	15	10	150	8	8	8	8	8
การคมนาคม	10	10	100	7	7	7	8	7
สาธารณูปโภค	10	10	100	7	7	7	8	7
รูปแบบอาคาร	5	10	50	8	8	8	8	8
คุณภาพโครงการ	10	10	100	8	8	8	8	8
การตกแต่ง	5	10	50	7	7	7	8	8
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	20	10	200	7	6	7	8	6
สภาพห้องชุด	15	10	150	8	7	7	8	7
พื้นที่ใช้สอย	10	10	100	7	7	7	6	7
รวม	100		1,000	745	710	730	780	715

เกณฑ์การให้คะแนน	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย	บาท/หน่วย	171,795	150,000	137,500	164,865	
Adjusted value ratio	%	85%	85%	97%	97%	
Adjusted value	บาท/หน่วย	146,026	127,500	133,375	159,919	
W.Q.S	คะแนน	745	710	730	780	715
Adjusted ratio	ค่าคะแนน	0.96	1.01	0.98	0.92	1.00
Indicated value	บาท/หน่วย	140,146	128,398	130,634	146,592	
Comparability	Rank	0.20	0.40	0.20	0.20	1.00
Comparability	Weighted	20%	40%	20%	20%	100%
Comparable value	บาท/หน่วย	28,029	51,359	26,127	29,318	134,834
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หน่วย)					(พิเศษ)	130,000

พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย (ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป) คำนวณโดยการนำราคาเสนอขายที่เหมาะสม (บาท/หน่วย) ของแต่ละข้อมูล
เปรียบเทียบมาคูณกับอัตราส่วนในการปรับแก้ ซึ่งเท่ากับสัดส่วนค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินต่อค่าเฉลี่ยคะแนน
ถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำราคาที่ปรับแก้แล้วของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาคำนวณตามสัดส่วน
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินเท่ากับผลรวมของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบที่ 130,000 บาท
โดยที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำการปรับเพิ่มมูลค่าตลาดทรัพย์สินของอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 4 – 37 ขึ้นชั้นละ 500 บาท

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าข้อมูลจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จาก
ลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับโรงแรมฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการ
อ้างอิงได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

3) ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ

ตารางเปรียบเทียบราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ

ลำดับ	วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย (ล้านบาท)	
		ผู้ประเมินราคา รายที่ 1	ผู้ประเมินราคา รายที่ 2
		TA ^{1/}	SOUTHEAST ^{2/}
1	วิธีรายได้	3,919.00	3,606.00
2	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5,150.62	5,132.37
	ราคาบังคับขายร้อยละ 70.00	-	3,592.66

หมายเหตุ: 1/ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

2/ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2566

จากการประเมินมูลค่าโรงแรมของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ด้วยวิธีรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะทำให้ช่วงมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของโรงแรมด้วยวิธีรายได้อยู่ในช่วง 3,606.00 – 3,919.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่ 3,000.00 ล้านบาท เท่ากับ 606.00 – 919.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 20.20 – 30.63 และด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดอยู่ในช่วง 3,592.66 – 5,150.62 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่ 3,000.00 ล้านบาท เท่ากับ 592.66 – 2,150.62 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 19.75 – 71.68 ของราคาเข้าทำรายการ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายเห็นว่าวิธีประเมินที่เหมาะสมคือการประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

4.2 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินกระแสเงินสดสุทธิที่โรงแรมฯ คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของ (Free Cash Flow to Firm) (“FCFF”) ซึ่งได้จากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของโรงแรมฯ เป็นระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2580 ภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของโรงแรมฯ จะยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน และใช้มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เพื่อสะท้อนรายได้ในระยะยาว ซึ่งวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินที่สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่ไม่ได้มองมูลค่าของโรงแรมฯ ณ เวลาใด เวลาหนึ่ง ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถประมาณการทางการเงินเพื่อสะท้อนผลประโยชน์ในอนาคต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากการวิเคราะห์บนข้อมูล เอกสาร หลักฐาน ข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของโรงแรมฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล (Due Diligence) และพบว่าไม่มีเหตุที่เป็นปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานของโรงแรมฯ ให้ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่ายุติธรรมของโรงแรมฯ โดยคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระสุทธินับจากวันที่ 31 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2580 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของโรงแรมฯ บนพื้นฐานคุณสมบัติและปัจจัยของโรงแรมฯ คือ ระดับโรงแรมที่ 4 – 4.5 ดาว ตามการจัดอันดับของ Agoda และ Booking ซึ่งเป็นแอปพลิเคชันการจองที่พักระดับนานาชาติ พร้อมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ได้แก่ ลูกค้าไม่ได้นัดหมายล่วงหน้า ลูกค้าที่ทำการจองตรง ลูกค้ากลุ่มบริษัท กลุ่มลูกค้าซื้อเหมา กลุ่มลูกค้าเข้าพักโรงแรมระยะยาว และกลุ่มลูกค้าทัวร์ และช่องทางการขายที่หลากหลาย ได้แก่ ผ่านช่องทางออนไลน์ ผ่านตัวแทน และผ่านเว็บไซต์ของโรงแรมฯ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้จากห้องพัก 2) รายได้จากอาหาร 4) รายได้จากเครื่องดื่ม 5) รายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่ม 6) รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน 7) รายได้เบ็ดเตล็ด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) รายได้จากห้องพัก

รายได้จากห้องพักประกอบด้วย 1) รายได้จากค่าห้องพัก 2) รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก

- รายได้จากค่าห้องพัก มาจากการขายบริการห้องพักประเภทต่าง ๆ ได้แก่ 1. Premier room & Skyline premier room ขนาด 39 ตรม. 2. One bedroom suite & skyline one bedroom suite ขนาด 64 ตรม. และ 3. Two bedroom suite & skyline two bedroom suite ขนาด 121 ตรม. แก่แขกที่ลงทะเบียนเข้าพัก ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากค่าห้องพัก จากผลคูณของจำนวนวันให้บริการจำนวนห้องพัก กับ รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนวันให้บริการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดจำนวนวันให้บริการในแต่ละปีเท่ากับ 365 วัน เนื่องจาก โดยทั่วไปโรงแรมจะเปิดให้บริการ 24 ชั่วโมงทุกวันอย่างต่อเนื่อง ไม่มีวันหยุด

จำนวนห้องพัก

จำนวนห้องพักรวมสำหรับการให้บริการทั้ง 3 ประเภท ได้แก่ 1) Premier room & Skyline premier room ขนาด 39 ตรม. จำนวน 62 ห้อง 2) One bedroom suite & skyline one bedroom suite ขนาด 64 ตรม. จำนวน 124 ห้อง และ 3) Two bedroom suite & skyline two bedroom suite ขนาด 121 ตรม. จำนวน 124 ห้อง รวมทั้งหมด 310 ห้อง

รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้อง จากผลคูณของอัตราส่วนการเข้าพัก (Occupancy rate) กับ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนการเข้าพัก

อัตราส่วนการเข้าพัก ในปี 2563 – 2565 เท่ากับร้อยละ 31.26 21.50 และ 39.69 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปี 2560 – 2562 อัตราส่วนการเข้าพักเท่ากับร้อยละ 88.00 83.67 และ 85.25 ตามลำดับ นอกจากนี้ อัตราส่วนการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 80.67

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราส่วนการเข้าพักตลอดปี 2566 เท่ากับร้อยละ 80.67 ซึ่งแม้ว่า ในไตรมาส 1 จะเป็นช่วงฤดูท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ยังเป็นช่วงที่ประเทศจีนเพิ่งเปิดประเทศและจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนยังไม่ฟื้นฟูเต็มที่ และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์โควิด-19 อ้าวจึงจากวิจัยกรุงศรี หน่วยงานวิเคราะห์เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมในประเทศภายใต้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทยจะกลับมาเป็นปกติในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ จึงได้กำหนดอัตราส่วนการเข้าพักในปี 2567 เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเข้าพักระหว่างปี 2566 และ 2568 และให้อัตราส่วนการเข้าพักในปี 2568 กลับมาสู่สภาวะปกติ เท่ากับร้อยละ 85.64 ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระหว่างปี 2560 – 2562 และให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปี 2563 – 2565 เท่ากับ 2,814.40 บาท 1,041.90 บาท และ 1,669.72 บาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปี 2560 – 2562 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 2,690.59 บาท 3,034.75 บาท และ 3,025.52 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 2,073.67 บาท

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยตลอดปี 2566 เท่ากับ 2,073.67 บาท ซึ่งเท่ากับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์โควิด-19 ในปี 2568 จึงได้กำหนดให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2567 เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยระหว่างปี 2566 และ 2568 และให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2568 กลับมาสู่สภาวะปกติ เท่ากับ 2,916.95 บาท ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระหว่างปี 2560 – 2562 ในขณะที่โรงแรมฯ ยังอยู่ภายใต้การบริหารของเครือของบริษัท ไมเนอร์

อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ในชื่อ “อนันตรา สาทร กรุงเทพฯ” ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว เนื่องจากโรงแรมฯ ภายใต้การบริหารของ JCKD ในปัจจุบันถือเป็นโรงแรมระดับ 4 – 4.5 ดาว ตามการจัดอันดับของ Agoda และ Booking ซึ่งเป็นแอปพลิเคชันการจองที่พักระดับนานาชาติ

จากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับอัตราการเติบโตให้เท่ากับร้อยละ 5.93 ในปี 2569 และ 2570 หรือเท่ากับอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ย้อนหลัง 3 ปี ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระหว่างปี 2560 – 2562 และเท่ากับร้อยละ 5.00 ในปี 2571 และให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของค่าห้องพักที่ขายได้เฉลี่ยของสถานพักแรมในภาคกลางในช่วง 4 – 5 ปีย้อนหลังจากปี 2562

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



ตารางแสดงประมาณการรายได้จากค่าห้องพัก ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
จำนวนวันให้บริการ (วัน)	365	365	365	184	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
อัตราส่วนการเข้าพัก (ร้อยละ)	88.00	83.67	85.25	31.26	21.47	39.69	80.67	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64	85.64
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,691	3,035	3,026	2,814	1,042	1,670	2,074	2,495	2,917	3,090	3,273	3,437	3,609	3,789	3,979	4,178	4,387	4,606	4,836	5,078	5,332
อัตราการใช้เตียง (ร้อยละ)										5.93	5.93	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
รายได้จากค่าห้องพัก (ล้านบาท)	267.91	287.30	291.84	50.18	25.31	74.99	189.27	234.78	282.65	299.42	317.18	333.04	349.69	367.18	385.54	404.81	425.06	446.31	468.62	492.05	516.66

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

- รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก มาจากค่าบริการเชอร์วิสชาร์จากรายได้จากห้องพัก ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้อื่น ๆ จากห้องพัก จากสัดส่วนรายได้อื่น ๆ จากห้องพักเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 5.86 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้อื่น ๆ จากห้องพักต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 5.86 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้อื่น ๆ จากห้องพัก ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก (ล้านบาท)	26.83	28.76	29.19	5.07	2.58	7.50	18.94	23.50	28.29	29.97	31.75	33.33	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.90	49.25	51.71
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	5.78	5.82	5.98	5.23	5.78	5.82	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86

- (1.2) รายได้จากอาหาร มาจากการให้บริการอาหารทั้งหมดภายในโรงแรมฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากอาหาร จากสัดส่วนรายได้จากอาหารเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 21.84 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้จากอาหารต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 21.84 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้จากอาหาร ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้จากอาหาร (ล้านบาท)	104.53	109.65	101.38	22.59	6.66	28.91	70.56	87.52	105.37	111.62	118.24	124.15	130.36	136.88	143.72	150.91	158.45	166.38	174.69	183.43	192.60
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	22.53	22.20	20.77	23.31	15.27	24.21	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84	21.84

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

- (1.3) รายได้จากเครื่องดื่ม มาจากการให้บริการเครื่องดื่มทั้งหมดภายในโรงแรมฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากเครื่องดื่ม จากสัดส่วนรายได้จากเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 7.73 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้จากเครื่องดื่มต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 7.73 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้จากเครื่องดื่ม ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้จากเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	36.08	38.89	36.81	11.56	1.19	6.68	24.98	30.99	37.31	39.52	41.87	43.96	46.16	48.47	50.89	53.44	56.11	58.91	61.86	64.95	68.20
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	7.78	7.87	7.54	11.92	2.45	4.50	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73

- (1.4) รายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่ม มาจากการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโรงแรมฯ เช่น กล้องจัดเบรก ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่มจากสัดส่วนรายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 3.36 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 3.36 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่ม ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้อื่น ๆ จากอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	16.43	16.61	15.43	3.88	0.92	4.50	10.84	13.45	16.19	17.15	18.17	19.08	20.03	21.03	22.08	23.19	24.35	25.56	26.84	28.19	29.59
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	3.54	3.36	3.16	4.00	2.12	3.50	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

- (1.5) รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน มาจากการให้บริการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของโรงแรมฯ เช่น บริการซักรีด โทรศัพท์ โรงยิม เซา์น ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน จากสัดส่วนรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงานเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 1.74 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงานต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 1.74 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	8.46	8.36	8.38	1.42	0.28	0.92	5.64	6.99	8.42	8.92	9.45	9.92	10.42	10.94	11.48	12.06	12.66	13.29	13.96	14.66	15.39
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	1.82	1.69	1.72	1.47	0.64	0.87	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74

- (1.6) รายได้เบ็ดเตล็ด มาจากการให้บริการไฟฟ้าและน้ำสำหรับผู้เข้าพักโรงแรมระยะยาว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้เบ็ดเตล็ด จากสัดส่วนรายได้เบ็ดเตล็ดเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 0.89 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของรายได้เบ็ดเตล็ดต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 0.89 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้เบ็ดเตล็ด ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้เบ็ดเตล็ด (ล้านบาท)	3.61	4.37	4.98	2.25	3.17	3.04	2.89	3.58	4.32	4.57	4.84	5.08	5.34	5.61	5.89	6.18	6.49	6.81	7.15	7.51	7.89
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.78	0.88	1.02	2.32	7.84	2.92	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
JCK
INTERNATIONAL

(1.7) สรุปประมาณการรายได้รวม

จากการประมาณการรายได้ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปรายได้ที่เกิดขึ้นจริง ปี 2560 - 2565 และประมาณการรายได้ในระหว่างปี 2566 - 2580 แสดงรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้รวมของโรงแรม ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รายได้จากห้องพัก	267.91	287.30	291.84	50.18	25.31	74.99	189.27	234.78	282.65	299.42	317.18	333.04	349.69	367.18	385.54	404.81	425.06	446.31	468.62	492.05	516.66
รายได้อื่น ๆ จากห้องพัก	26.83	28.76	29.19	5.07	2.58	7.50	18.94	23.50	28.29	29.97	31.75	33.33	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.90	49.25	51.71
รายได้จากอาหาร	104.53	109.65	101.38	22.59	6.66	28.91	70.56	87.52	105.37	111.62	118.24	124.15	130.36	136.88	143.72	150.91	158.45	166.38	174.69	183.43	192.60
รายได้จากเครื่องดื่ม	36.08	38.89	36.81	11.56	1.19	6.68	24.98	30.99	37.31	39.52	41.87	43.96	46.16	48.47	50.89	53.44	56.11	58.91	61.86	64.95	68.20
รายได้อื่น ๆ จากอาหาร เครื่องดื่ม	16.43	16.61	15.43	3.88	0.92	4.50	10.84	13.45	16.19	17.15	18.17	19.08	20.03	21.03	22.08	23.19	24.35	25.56	26.84	28.19	29.59
รายได้อื่น ๆ จากการ ดำเนินงาน	8.46	8.36	8.38	1.42	0.28	0.92	5.64	6.99	8.42	8.92	9.45	9.92	10.42	10.94	11.48	12.06	12.66	13.29	13.96	14.66	15.39
รายได้เบ็ดเตล็ด	3.61	4.37	4.98	2.25	3.17	3.04	2.89	3.58	4.32	4.57	4.84	5.08	5.34	5.61	5.89	6.18	6.49	6.81	7.15	7.51	7.89
รวมรายได้ทั้งหมด	463.85	493.93	488.01	96.95	40.11	126.54	323.13	400.81	482.55	511.17	541.50	568.57	597.00	626.85	658.19	691.10	725.66	761.94	800.04	840.04	882.04

(2) สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโรงแรมฯ โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะต้นทุนและค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) ต้นทุนจากการขาย 2) ต้นทุนเงินเดือน 3) ต้นทุนทางตรง 4) ค่าใช้จ่ายโสฬหุัยแปรรูป 5) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 6) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(2.1) ต้นทุนจากการขาย

ต้นทุนจากการขายประกอบด้วย 1) ต้นทุนจากการขายอาหาร 2) ต้นทุนจากการขายเครื่องดื่ม 3) ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ 4) ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ

- ต้นทุนจากการขายอาหาร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนจากการขายอาหารจากสัดส่วนต้นทุนจากการขายอาหารเฉลี่ยต่อรายได้จากอาหารระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 33.97 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนจากการขายอาหารต่อรายได้จากอาหาร เท่ากับร้อยละ 33.97 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนจากการขายเครื่องดื่ม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนจากการขายเครื่องดื่มจากสัดส่วนต้นทุนจากการขายเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อรายได้จากเครื่องดื่มระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 25.08 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนจากการขายเครื่องดื่มต่อรายได้จากเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 25.08 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ เช่น กล่องจัดเบรก ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ จากสัดส่วนต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ เฉลี่ยต่อรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ ระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 2.68 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ ต่อรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ เท่ากับร้อยละ 2.68 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เช่น บริการซักรีด ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ จากสัดส่วนต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เฉลี่ยต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงานระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 9.39 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ ต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 9.39 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK

ตารางแสดงประมาณการต้นทุนจากการขาย ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
1. ต้นทุนจากการขายอาหาร	35.28	37.15	34.75	7.67	3.04	10.68	23.97	29.73	35.80	37.92	40.17	42.18	44.29	46.50	48.82	51.27	53.83	56.52	59.35	62.31	65.43
สัดส่วนต่อรายได้จากอาหาร (ร้อยละ)	33.75	33.88	34.28	33.96	45.59	36.95	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97	33.97
2. ต้นทุนจากการขาย เครื่องดื่ม	8.88	9.87	9.30	2.94	0.28	1.77	6.27	7.77	9.36	9.91	10.50	11.03	11.58	12.16	12.76	13.40	14.07	14.78	15.52	16.29	17.11
สัดส่วนต่อรายได้จากเครื่องดื่ม (ร้อยละ)	24.60	25.38	25.27	25.46	23.57	26.55	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08	25.08
3. ต้นทุนจากการขายอาหาร และเครื่องดื่มอื่น ๆ	0.78	0.37	0.17	0.06	0.01	0.01	0.29	0.36	0.43	0.46	0.49	0.51	0.54	0.56	0.59	0.62	0.65	0.68	0.72	0.75	0.79
สัดส่วนต่อรายได้จากอาหาร และเครื่องดื่มอื่น ๆ (ร้อยละ)	4.74	2.22	1.08	1.45	1.47	0.30	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
4. ต้นทุนจากการดำเนินงาน อื่น ๆ	0.75	0.82	0.79	0.12	0.05	0.12	0.53	0.66	0.79	0.84	0.89	0.93	0.98	1.03	1.08	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.44
สัดส่วนต่อรายได้อื่น ๆ จาก การดำเนินงาน (ร้อยละ)	8.89	9.84	9.43	8.64	18.92	13.59	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39

(2.2) ต้นทุนเงินเดือน

ต้นทุนเงินเดือนประกอบด้วย 1) ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก 2) ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม 3) ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ระหว่างปี 2560 – 2562 และมีสัดส่วนใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก คือ เงินเดือนของพนักงานจากแผนกที่ดูแลเกี่ยวกับห้องพัก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพักจากสัดส่วนต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพักเฉลี่ยต่อรายได้จากห้องพักระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 13.38 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพักต่อรายได้จากห้องพัก เท่ากับร้อยละ 13.38 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม คือ เงินเดือนของพนักงานจากแผนกที่ดูแลเกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มจากสัดส่วนต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อรายได้รวมจากอาหารและเครื่องดื่มระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 29.43 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้รวมจากอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 29.43 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ คือ เงินเดือนของพนักงานให้บริการซักรีด โทรศัพท์ โรงยิม ไอที การเงิน ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ จากสัดส่วนต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ เฉลี่ยต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงานระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 59.13 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ ต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 59.13 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK

ตารางแสดงประมาณการต้นทุนเงินเดือน ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
1. ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก	40.71	41.12	42.77	14.97	4.62	8.96	27.86	34.56	41.61	44.08	46.69	49.03	51.48	54.05	56.76	59.60	62.58	65.70	68.99	72.44	76.06
สัดส่วนต่อรายได้จากห้องพัก (ร้อยละ)	13.81	13.01	13.31	27.10	16.56	10.87	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38
2. ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มอื่น	46.10	47.45	46.41	15.49	4.69	8.35	31.31	38.84	46.76	49.53	52.47	55.09	57.85	60.74	63.78	66.96	70.31	73.83	77.52	81.40	85.46
สัดส่วนต่อรายได้รวมจากอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ (ร้อยละ)	29.35	28.73	30.21	40.73	53.55	20.83	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43	29.43
3. ต้นทุนเงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับดำเนินงานอื่น ๆ	4.71	5.14	5.05	1.44	1.46	1.90	3.33	4.13	4.98	5.27	5.59	5.87	6.16	6.47	6.79	7.13	7.49	7.86	8.25	8.67	9.10
สัดส่วนต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	55.68	61.48	60.22	101.40	520.62	207.01	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13

(2.3) ต้นทุนทางตรง

ต้นทุนทางตรงประกอบด้วย 1) ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก 2) ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม 3) ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ

- ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก คือ ต้นทุนทางตรงของแผนกที่เกี่ยวข้องกับห้องพัก เช่น ของตกแต่งห้องของใช้ภายในห้อง ผ้าปู ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับห้องพักจากสัดส่วนต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับห้องพักเฉลี่ยต่อรายได้จากห้องพักระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 16.97 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับห้องพักต่อรายได้จากห้องพัก เท่ากับร้อยละ 16.97 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม คือ ต้นทุนทางตรงของแผนกที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่ม เช่น ค่าจัดทำเมนู เครื่องใช้บนโต๊ะอาหาร ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มจากสัดส่วนต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อรายได้รวมจากอาหารและเครื่องดื่มระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 7.01 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้รวมจากอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 7.01 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ คือ ต้นทุนทางตรงของแผนกอื่น ๆ เช่น ค่าพาหนะขนส่ง ค่าโทรศัพท์ ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ จากสัดส่วนต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ เฉลี่ยต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงานระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 10.85 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอื่น ๆ ต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 10.85 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

ตารางแสดงประมาณการต้นทุนทางตรง ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
1. ต้นทุนทางตรงเกี่ยวกับห้องพัก	49.39	52.80	55.96	8.31	1.80	13.29	35.33	43.82	52.75	55.88	59.20	62.16	65.27	68.53	71.96	75.55	79.33	83.30	87.46	91.84	96.43
สัดส่วนต่อรายได้จากห้องพัก (ร้อยละ)	16.76	16.71	17.43	15.04	6.47	16.11	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97	16.97
2. ต้นทุนทางตรงเกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่มอื่น	12.19	11.79	9.41	1.39	0.98	2.00	7.46	9.25	11.14	11.80	12.50	13.12	13.78	14.47	15.19	15.95	16.75	17.59	18.47	19.39	20.36
สัดส่วนต่อรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มอื่น ๆ (ร้อยละ)	7.76	7.14	6.13	3.67	11.23	4.99	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01
3. ต้นทุนทางตรงเกี่ยวกับดำเนินงานอื่น ๆ	0.88	0.88	0.97	(0.05)	0.16	0.52	0.61	0.76	0.91	0.97	1.02	1.08	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37	1.44	1.51	1.59	1.67
สัดส่วนต่อรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	10.40	10.52	11.62	(3.63)	58.59	56.32	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

(2.4) ค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผัน

ค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผัน มาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการต่าง ๆ เช่น ค่าโฆษณา ค่าน้ำ ค่าไฟ ฯลฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผันจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผันเฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 23.26 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผันต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 23.26 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผัน ตั้งแต่ปี 2560A – 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
ค่าใช้จ่ายโสหุ้ยแปรผัน	114.94	116.71	104.33	42.48	23.45	39.08	75.17	93.24	112.25	118.91	125.96	132.26	138.88	145.82	153.11	160.77	168.80	177.24	186.11	195.41	205.18
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	24.78	23.63	21.38	43.82	58.46	30.89	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26	23.26

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสื่อมราคาของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

(2.5) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นค่าใช้จ่ายภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผลคูณของมูลค่า (ราคาประเมิน) ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา กับ อัตราภาษี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่า (ราคาประเมิน) ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา ซึ่งเริ่มบังคับใช้ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ราคาประเมินที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณราคาประเมินที่ดินจากผลคูณระหว่างราคาประเมินต่อ ตรม. ที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์สำหรับโฉนดที่ดินของที่ตั้งโรงแรมฯ กับ ขนาดพื้นที่ (ตรม.) ตามโฉนดที่ดิน ซึ่งเท่ากับ 53,750.00 บาทต่อ ตรม. และ 4,660.80 ตรม. ตามลำดับ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับราคาประเมินที่ดินขึ้นที่อัตราร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี อ้างอิงจากกรมธนารักษ์

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม (ห้องชุด) จากกรมธนารักษ์ ซึ่งเท่ากับ 3,664.35 ล้านบาท และหักด้วยอัตราค่าเสื่อมโรงงานสิ่งปลูกสร้างในแต่ละปีตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2535 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างขึ้นที่อัตรา ร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี อ้างอิงจากกรมธนารักษ์

โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
ราคาประเมินที่ดิน	250.52	250.52	250.52	250.52	275.57	275.57	275.57	275.57	303.13	303.13	303.13	303.13	333.44	333.44	333.44
อัตราเติบโต (ร้อยละ)		-	-	-	10.00	-	-	-	10.00	-	-	-	10.00	-	-
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หลังหักค่าเสื่อมราคา	3,004.77	2,931.48	2,858.20	2,784.91	2,982.78	2,638.33	2,565.05	2,491.76	2,660.32	2,345.19	2,271.90	2,198.61	2,337.86	2,052.04	1,978.75
อัตราเติบโต (ร้อยละ)		-	-	-	10.00	-	-	-	10.00	-	-	-	10.00	-	-
รวมราคาประเมินของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลัง	3,255.29	3,182.00	3,108.71	3,035.43	3,258.35	2,913.90	2,840.62	2,767.33	2,963.45	2,648.31	2,575.03	2,501.74	2,671.30	2,385.48	2,312.19

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

อัตราภาษี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราภาษีแบบขั้นบันไดสำหรับที่ดินที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ในแต่ละปี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
0 – 50	0.30
> 50 – 200	0.40
> 200 – 1,000	0.50
> 1,000 – 5,000	0.60
> 5,000	0.70

(2.6) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน อย่างไรก็ตาม ภายหลังค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ถูกทดแทนด้วยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงทำการแยกค่าใช้จ่ายส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินออกจากค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในอนาคต เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีวิธีการคำนวณใหม่ตามรายละเอียดในข้อ 2.5 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เฉลี่ยต่อรายได้รวมระหว่างปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 0.63 โดยได้ประมาณการสัดส่วนของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 0.63 ในปี 2566 – 2580 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตั้งแต่ปี 2560A – 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	0.43	7.52	7.52	3.26 ^{1/}	0.61 ^{1/}	5.60 ^{1/}	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หลักหักค่า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3.44	2.03	3.62	8.80	5.54	7.87	2.04	2.53	3.04	3.22	3.42	3.59	3.77	3.95	4.15	4.36	4.58	4.81	5.05	5.30	5.56
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.74	0.41	0.74	9.07	13.82	6.22	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.87	9.55	11.14	12.05	6.15	13.47	2.04	2.53	3.04	3.22	3.42	3.59	3.77	3.95	4.15	4.36	4.58	4.81	5.05	5.30	5.56

หมายเหตุ: 1/ ค่าภาษีตั้งแต่ปี 2563 - 2565 คือ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK
INTERNATIONAL

(2.7) สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายรวม

จากการประมาณการค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ปี 2560 - 2565 และประมาณการค่าใช้จ่ายในระหว่างปี 2566 - 2580 แสดงรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการค่าใช้จ่ายรวมของโรงแรม ตั้งแต่ปี 2560A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
ต้นทุนจากการขาย	45.69	48.21	45.01	10.80	3.38	12.59	31.06	38.52	46.38	49.13	52.04	54.64	57.38	60.25	63.26	66.42	69.74	73.23	76.89	80.74	84.77
ต้นทุนเงินเดือน	91.52	93.71	94.22	31.90	10.78	19.21	62.51	77.53	93.35	98.88	104.75	109.99	115.49	121.26	127.32	133.69	140.37	147.39	154.76	162.50	170.62
ต้นทุนทางตรง	62.46	65.48	66.35	9.65	2.95	15.81	43.39	53.83	64.80	68.65	72.72	76.36	80.18	84.18	88.39	92.81	97.45	102.33	107.44	112.81	118.46
ค่าใช้จ่ายสอยุ่ยแปรผัน	114.94	116.71	104.33	42.48	23.45	39.08	75.17	93.24	112.25	118.91	125.96	132.26	138.88	145.82	153.11	160.77	168.80	177.24	186.11	195.41	205.18
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	-	-	-	-	-	-	18.28 ^{2/}	17.84	17.40	16.96	18.30	16.23	15.79	15.35	16.53	14.64	14.20	13.76	14.78	13.06	12.62
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.87	9.55	11.14	12.05	6.15	13.47	2.04	2.53	3.04	3.22	3.42	3.59	3.77	3.95	4.15	4.36	4.58	4.81	5.05	5.30	5.56
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	339.15	356.35	344.21	110.67	46.71	100.17	232.44	283.49	337.23	355.76	377.19	393.07	411.47	430.82	452.77	472.69	495.15	518.76	545.03	569.82	597.22

หมายเหตุ: 1/ ในอดีตได้บันทึกค่าภาษีรวมในค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว จึงไม่ปรากฏข้อมูลจำแนกในตาราง

2/ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างในแต่ละปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสื่อมค่า
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK

(3) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของ
โรงแรมฯ เป็นอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสมมติฐานการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	อายุการใช้งานคงเหลือเฉลี่ย (ปี)
อาคาร	37
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	10

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในส่วนของการละเอียดค่าเสื่อมของสินทรัพย์แต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

ตารางค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงแรมฯ

สินทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	อายุการใช้งานเฉลี่ย (ปี)
อาคาร	50
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	10

ที่มา : สมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

เนื่องจากโรงแรมฯ มีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลและดำเนินการอยู่ที่ประเทศไทย โดยรัฐบาลไทยจะจัดเก็บภาษีเงิน
ได้ (Corporate Income Tax) ที่ร้อยละ 20.00 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงประมาณการภาษีเงิน
ได้อ้างอิงจากอัตราภาษีร้อยละ 20.00

(5) ค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (CAPEX)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเงินลงทุนของโรงแรมฯ สำหรับประมาณการในปี 2566 – 2580 โดยที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระได้ประมาณการเงินลงทุนในอนาคตจากค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสินทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสภาพใช้งานได้
(Maintenance CAPEX) อ้างอิงจากฝ่ายบริหารของโรงแรมฯ และข้อมูลในอดีตของโรงแรมฯ และกำหนดให้มีอัตราเติบโต
เท่ากับค่ามัธยฐานของอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2.00 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าสมเหตุสมผล โดยหากมีการ
ลงทุนเพื่อการเติบโต (Expansionary CAPEX) เพิ่มเติมในอนาคตให้โรงแรมกลับไปอยู่ในระดับ 5 ดาว อาจมีผลกระทบต่อ
รายได้และค่าใช้จ่ายต้นทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการงบการเงินดำเนินการในปัจจุบันเท่านั้น ดังตาราง
ต่อไปนี้

ตารางสรุปเงินลงทุนในอนาคตของโรงแรมฯ ตั้งแต่ปี 2563A - 2580F

หน่วย : ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
รวมเงินลงทุน	-	-	-	31.75	27.60	28.15	28.71	29.29	29.87	30.47	31.08	31.70	32.33	32.98	33.64	34.31	35.00	35.70

(6) อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโรงแรมฯ (Weighted Average Cost of Capital – WACC) ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity – “Ke”) กับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt – “Kd”) ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย ถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น (“We”) และหนี้ (“Wd”) โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)

$$WACC = Ke \times We + Kd \times (1 - t) \times Wd$$

โดยที่

$$Ke = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.25}$$

$$Kd = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโรงแรมฯ เท่ากับร้อยละ 4.45 อ้างอิงจากค่ามัธยฐานของอัตราดอกเบี้ยที่ผู้กู้เงินต้องจ่ายจริง (Effective interest rate) ของบริษัทเทียบเคียงที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและมีมูลค่าสินทรัพย์ใกล้เคียง เนื่องจากหนี้สินที่ใช้ในการเข้าทำธุรกรรมซื้อโรงแรมฯ ครึ่งนี้มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติจากการตกลงภายใน จึงไม่เหมาะสมในการนำมาใช้}$$

บริษัท ^{1/}	Effective interest rate (ร้อยละ)
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	324.60
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	12.00
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	5.70
บริษัท วีรีนดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)	3.20
บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน)	3.00
บริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	0.00
ค่ามัธยฐาน	4.45^{2/}

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal

หมายเหตุ: 1/ เป็นบริษัทที่มีมูลค่าสินทรัพย์ใกล้เคียงกันโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ

2/ มีการใช้ค่ามัธยฐานเพื่อเป็นการตัดข้อมูล outlier แล้วใช้ค่าที่เป็นไปได้มากที่สุด ซึ่งคำนวณจากการหาค่าเฉลี่ยค่ากลาง คือ 5.70 และ 3.20

$$T = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00}$$

$$We = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 66.67 อ้างอิงจากสัดส่วนเงินสดที่ใช้ในการเข้าทำธุรกรรม}$$

$$Wd = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 33.33 อ้างอิงจากสัดส่วนหนี้สินที่ใช้ในการเข้าทำธุรกรรม}$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) โดยอ้างอิงจาก

$$Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf)$$

โดยที่

- Risk Free Rate (Rf)** อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.87 ซึ่งเป็นข้อมูลจากเว็บไซต์ Thai BMA โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี เนื่องจากสะท้อนถึงวงจรธุรกิจ (Business Cycle)
- Market Return (Rm)** อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่ กรกฎาคม 2551 – สิงหาคม 2566) ซึ่งเป็นข้อมูลจากเว็บไซต์ SET มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.91
- Levered Beta (β)** Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับโรงแรม โดยมีการประกอบธุรกิจประเภทให้บริการด้านที่พักอาศัยแก่นักท่องเที่ยว หรือบุคคลทั่วไป รวมถึงให้บริการด้านอาหาร และเครื่องดื่มตามความต้องการของลูกค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้ค่า Leveraged Beta เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.56 โดยอ้างอิงจากค่า Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันดังตารางรายละเอียดถัดไป เนื่องจากต้องการลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่าง ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุงให้เป็น Unlevered Beta ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้
$$\text{Unlevered Beta} = B_L / (1 + (1 - t)(D/E))$$
 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	15Y Beta (เท่า)	D/E (เท่า)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta ^{1/} (เท่า)
บริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	0.50	0.00	35.33	0.50
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	0.47	0.04	-	0.45
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	0.59	0.41	-	0.42
บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)	0.69	1.05	24.71	0.38
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	0.76	2.00	-	0.25
บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน)	0.49	1.95	-	0.17
ค่ามัธยฐาน				0.40 ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta เป็นค่าคำนวณเพื่อลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท

2/ มีการใช้ค่ามัธยฐานเพื่อเป็นการตัดข้อมูล outlier แล้วใช้ค่าที่เป็นไปได้มากที่สุด ซึ่งคำนวณจากการหาค่าเฉลี่ยค่ากลาง คือ 0.42 และ 0.38

โดยค่ามัธยฐานของ Unlevered Beta ของบริษัทมีค่าเท่ากับ 0.40 เนื่องจากโรงแรมฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเข้าทำธุรกรรมซึ่งมีภาระหนี้สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุง Unlevered Beta เป็น Levered Beta เพื่อสะท้อนโครงสร้างทางการเงินของโรงแรมฯ (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้
$$\text{Levered Beta} = 0.40 * (1 + (1 - 20.00\%)(50.00\%))$$
) มีค่าเท่ากับ 0.56

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



ดังนั้น

$$K_e = 2.87 + [0.56 \times (8.91 - 2.87)] = 6.25\%$$

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างเงินทุนของโรงแรมฯ เท่ากับร้อยละ 5.35 อันมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} WACC &= (6.25\% \times 66.67\%) + [4.45\% \times (1.00 - 20.00\%) \times 33.33\%] \\ &= 5.35\% \end{aligned}$$

(7) สรุปประมาณการทางการเงินของโรงแรมฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของโรงแรมฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางการประมาณการทางการเงินของโรงแรม

หน่วย: ล้านบาท	2563A	2564A	2565A	2566F ^{1/}	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F
EBIT x (1- Tax Rate)	(16.94)	(6.60)	21.10	39.34	71.55	91.70	97.48	102.25	110.44	116.02	121.94	126.92	134.72	144.30	153.95	162.92	174.58	185.75
การเปลี่ยนแปลงของ เงินทุนหมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ปรับปรุงค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	32.77	30.66	25.11	18.84	27.88	30.70	33.57	36.50	37.46	40.50	43.61	46.78	50.02	50.14	50.74	51.36	51.99	52.63
กระแสเงินสดจากการ ดำเนินงานสุทธิ	15.83	24.06	46.21	58.18	99.43	122.40	131.05	138.74	147.89	156.52	165.55	173.70	184.73	194.43	204.69	214.28	226.57	238.38
ค่าใช้จ่ายเงินลงทุน	(4.00)	-	(4.14)	(23.81)	(27.60)	(28.15)	(28.71)	(29.29)	(29.87)	(30.47)	(31.08)	(31.70)	(32.33)	(32.98)	(33.64)	(34.31)	(35.00)	(35.70)
กระแสเงินสดจากการ ลงทุนสุทธิ	(4.00)	-	(4.14)	(23.81)	(27.60)	(28.15)	(28.71)	(29.29)	(29.87)	(30.47)	(31.08)	(31.70)	(32.33)	(32.98)	(33.64)	(34.31)	(35.00)	(35.70)
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	11.83	24.06	42.07	34.37	71.84	94.25	102.33	109.46	118.02	126.05	134.47	142.00	152.40	161.45	171.05	179.97	191.57	202.68
อัตราคิดลด (Discount Factor)	-	-	-	0.96	0.91	0.87	0.82	0.78	0.74	0.70	0.67	0.63	0.60	0.57	0.54	0.51	0.49	0.46
มูลค่าปัจจุบันของ กระแสเงินสดสุทธิ	-	-	-	33.05 ^{2/}	65.57	81.66	84.16	85.44	87.44	88.65	89.77	89.97	91.66	92.17	92.69	92.56	93.53	93.92
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ^{3/}																		6,165.50
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย																		2,857.06

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ : 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคิดบนกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 เมษายน 2566 เป็นต้นไป

2 จำนวนจากกระแสเงินสดอิสระสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 เป็นจำนวน 33.05 ล้านบาท ด้วยอัตราคิดลด (Discount Factor) 0.9616

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการใช้อัตราการเติบโตระยะยาวอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อระยะยาวสมเหตุสมผล เนื่องจากสะท้อนถึงค่าใช้จ่ายและรายได้ของประชากรของคนในประเทศนั้น ๆ ซึ่งสะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจของโรงแรมในระยะยาว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าธุรกิจจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการภายหลังจากระยะเวลา 15 ปี อาจทำได้ยากเนื่องจากการดำเนินธุรกิจอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตและแผนธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของเทคโนโลยี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้นำมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายมาใช้ประกอบการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละปีเพื่อสะท้อนมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมูลค่าสุดท้ายคือมูลค่ากระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมีสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

ตารางการคำนวณมูลค่าสุดท้าย

มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	=	$FCFF \times (1 + G) / (WACC - G) = 6,165.50$ ล้านบาท
Normalized FCFF	=	มูลค่ากระแสเงินสดในปี 2580 เท่ากับ 202.68 ล้านบาท
G – อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	=	อัตราการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดต่อปี อย่างต่อเนื่องไปตลอด (Going Concern Basis) กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ^{1/} ต่อปี โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่อยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 1.00 - 3.00 ตามเป้าหมายนโยบายการเงินสำหรับระยะปานกลาง ณ ปี 2566 จากธนาคารแห่งประเทศไทย
WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน เท่ากับร้อยละ 5.35

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าการใช้อัตราเงินเฟ้อเป็นอัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสะท้อนถึงอัตราเติบโตของค่าใช้จ่ายและรายได้ของประชากรของคนในประเทศนั้น ๆ นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อสามารถสะท้อนการถ่ายโอนต้นทุนสู่อัตราการขายและค่าบริการสู่ลูกค้าได้ (Cost-Push Pricing and Transfer Pricing)

ตารางการคำนวณมูลค่าของโรงแรมฯ

หน่วย: ล้านบาท	31 มีนาคม 2566
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโรงแรมฯ ตั้งแต่ปี 2566 – 2580	1,262.24
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโรงแรมฯ ณ ปีสุดท้าย	2,857.06
มูลค่ากิจการของโรงแรมฯ (Enterprise Value) ณ 31 มีนาคม 2566 ^{1/}	4,119.30
ส่วนลดขาดศักยภาพด้านการตลาด (DLOM) ^{2/}	25.00%
มูลค่ากิจการของโรงแรมฯ หลัง DLOM	3,089.48

หมายเหตุ: 1/ คิดบนกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 เมษายน 2566 เป็นต้นไป โดยนำมูลค่ากิจการของโรงแรมฯ (Enterprise Value) ณ 31 มีนาคม 2566 คูณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) และให้ $n = 0.75$ (เนื่องจากวันที่ 31 มีนาคม ถือเป็น 1 ใน 4 ของปี ดังนั้นในการคำนวณย้อนกลับมา ณ วันที่ 1 เมษายน จึงเท่ากับ $3/4 \times 1 = 0.75$)

2/ ส่วนลดมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีสภาพคล่องที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเปลี่ยนมือง่าย โดยอ้างอิงจากบทวิเคราะห์ Private Company Valuation ที่ตีพิมพ์โดย Aswath Damodaran ซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 20.00 – 30.00 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาในการใช้ค่ากลาง

(8) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของโรงแรมฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) อัตราคิดลด (Discount Rate) และ (2) อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 3.0 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่ากิจการ โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 3.0 เพียงพอในการครอบคลุมความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว^{1/}

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	+/- 3.0% (WACC เท่ากับ 5.19% – 5.51%)
อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth)	+/- 3.0% (Terminal Growth เท่ากับ 1.94% – 2.06%)

หมายเหตุ: 1/ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเป็นการคำนวณปัจจัยทางการเงินเพื่อหาช่วงราคาที่เหมาะสม

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ากิจการของโรงแรมฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวมูลค่ากิจการ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
		-3.0%	-1.5%	กรณีฐาน	+1.5%	+3.0%
อัตราการเติบโตระยะยาว	-3.0%	3,216.79	3,131.65	3,050.57	2,973.27	2,899.49
	-1.5%	3,238.48	3,152.09	3,069.85	2,991.48	2,916.71
	กรณีฐาน	3,260.58	3,172.90	3,089.48	3,010.00	2,934.22
	+1.5%	3,283.10	3,194.10	3,109.46	3,028.86	2,952.03
	+3.0%	3,306.05	3,215.70	3,129.80	3,048.05	2,970.15

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าเมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มูลค่ากิจการของโรงแรมฯ อยู่ระหว่าง 2,899.49 – 3,306.05 ล้านบาท โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของโรงแรมฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ทำให้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของโรงแรมฯ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบมูลค่ากิจการของโรงแรมฯ กับมูลค่าการเข้าทำรายการเท่ากับ 3,000.00 ล้านบาท จะเห็นได้ว่ามูลค่าการเข้าทำรายการอยู่ระหว่างช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(9) สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโรงแรมฯ

ที่ปรึกษาที่การเงินอิสระได้พิจารณาการประเมินราคาของโรงแรมที่บริษัทฯ จะทำรายการเข้าซื้อในครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	รายละเอียด
1. วิธีการประเมินราคาโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ (วิธีรายได้)	3,606.00 – 3,919.00	วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งเห็นว่าเหมาะสมอันได้แก่วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าวิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสม</u>
2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของกระแสเงินสด	2,899.49 – 3,306.05	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของโรงแรม ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของโรงแรม อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับสมมติฐานเพิ่มเติมจากวิธีประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระตามในข้อที่ 1. เพื่อสะท้อนสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันตั้งวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด</u>

5. การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้ง ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

5.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท¹ คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ
2. ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

¹ คณะกรรมการได้พิจารณากำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่เท่ากับ 0.30 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ AO Fund โดยเมื่อคำนวณจากราคาใช้สิทธิแปลงสภาพย้อนหลัง 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.389 บาทต่อหุ้น และเมื่อคำนวณราคาใช้สิทธิแปลงสภาพตั้งแต่ต้นปี 2566 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.287 บาทต่อหุ้น ดังนั้น เพื่อให้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ด้อยไปกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund คณะกรรมการจึงพิจารณาราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนอยู่ที่ 0.30 บาทต่อหุ้น เพื่อให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ AO Fund ใช้สิทธิแปลงสภาพ

- บริษัทฯ จะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ 2. นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ในกรณีที่มิใช่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทฯ อาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ไม่ได้จัดสรรดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะดังต่อไปนี้

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำค้ำประกันหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดใน ประกาศที่ ทจ.12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำค้ำประกันหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำค้ำประกันหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศทจ. 12/2554 นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำค้ำประกันหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

1) ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ขอผ่อนผัน”) ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น ตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุ เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำค้ำประกันหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

2) ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน

ชื่อ	นายอภิชัย เตชะอุบล																																						
อายุ	67 ปี																																						
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ North Central University, Arizona, U.S.A. - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ สาขาการปกครอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง 																																						
การฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร DAP รุ่น 39/2005 - หลักสูตร Chairman 2000 - หลักสูตร CGI รุ่น 3/2015 																																						
ความสัมพันธ์กับบริษัท	<p>ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ</p> <p>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทถือหุ้นในบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น¹</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>สัดส่วน (ร้อยละ)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>นายอภิชัย เตชะอุบล</td><td>364,204,456</td><td>10.51</td></tr> <tr> <td>2</td><td>นางชลิดา เตชะอุบล^{2/}</td><td>278,079,966</td><td>8.02</td></tr> <tr> <td>3</td><td>นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>44,095,000</td><td>1.27</td></tr> <tr> <td>4</td><td>นายโชติวิทย์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>36,720,859</td><td>1.06</td></tr> <tr> <td>5</td><td>นายณพวีร์ เตชะอุบล^{3/}</td><td>15,710,800</td><td>0.45</td></tr> <tr> <td>6</td><td>นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล^{4/}</td><td>2,771,736</td><td>0.08</td></tr> <tr> <td>7</td><td>นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล^{3/}</td><td>2,300,000</td><td>0.07</td></tr> <tr> <td></td><td>รวม</td><td>743,882,817</td><td>21.46</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566</p> <p>2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล</p> <p>3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล</p> <p>4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล</p>			ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51	2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02	3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27	4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06	5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45	6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08	7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07		รวม	743,882,817	21.46
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)																																				
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51																																				
2	นางชลิดา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02																																				
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27																																				
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06																																				
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45																																				
6	นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08																																				
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07																																				
	รวม	743,882,817	21.46																																				
ประสบการณ์การทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง	<p>การดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ</p> <p>14 ธ.ค. 65 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร</p> <p>14 มี.ค. 61 – 31 ส.ค. 65 กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร</p> <p>20 มี.ค. 55 – 14 มี.ค. 61 กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร</p> <p>หมายเหตุ : * นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ประธาน กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 31 ส.ค. 2565 และได้รับแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 14 ธ.ค. 2565</p> <p>การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น</p> <p>13 ม.ค. 66 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซีเค ออสฟิโวลิตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>16 ม.ค. 60–31 ส.ค. 65 ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซีเค ออสฟิโวลิตี้ จำกัด (มหาชน)</p>																																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
<u>การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่จดทะเบียน</u>	
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอพี ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด
2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด
19 ต.ค. 61 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด
30 พ.ค. 59 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด
15 ต.ค. 58 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รีมน์บางปะกง จำกัด
2563 – 31 ส.ค. 65	กรรมการ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด
2558 – 31 ส.ค. 65	ประธานกรรมการ ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ธ.ค. 60 – 18 ก.ค. 65	ประธานกรรมการ บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
5 มี.ค. 61 - 1 ก.พ. 65	กรรมการ บริษัท อัคร ฮอสพิเทลลิตี้ จำกัด
16 ส.ค. 61 – 20 ต.ค. 64	กรรมการ บริษัท อัครโฮลดิ้งส์ จำกัด
19 พ.ย. 61 – 2563	กรรมการ บริษัท เจซีเค รัชดา โฮเทล จำกัด
19 พ.ย. 61 – 2563	กรรมการ บริษัท ซิตีไวบ์ จำกัด

3) ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1

5.2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1) ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1	วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย รวมถึงประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร โบว์ลิง โรงภาพยนตร์ และโรงมหรสพอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ โดยมีนโยบายที่จะให้ธุรกิจโรงแรมที่ได้มาเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ ให้แตกต่างไปจากปัจจุบันอย่างใด	คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยแผนการนำเงินจากการเพิ่มทุนไปใช้เพื่อเป็นเงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เพื่อเป็นการขยายและกระจายความเสี่ยงของธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และผลกำไรจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
2	การปรับโครงสร้างองค์กร แผนบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ JCKD บริษัทฯ มีแผนจะเข้ามาบริหารโรงแรมเองแทน JCKD และโอนใบอนุญาตต่างๆ มาเป็นของบริษัทฯ เพื่อดำเนินงานภายในโรงแรมภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เสร็จสิ้นลง อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอผ่อนผันในครั้งนี้ ก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ และนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของกิจการตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ และยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป ภายหลังจากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นจากการจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในครั้งนี้ นอกจากนี้ การรับโอนพนักงานจาก JCKD รวมถึงผู้บริหารและผู้จัดการจะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท จะทำให้เกิดประโยชน์แก่การดำเนินการของโรงแรมฯ และเกิดประโยชน์แก่กลุ่มบริษัทเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันจะมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือ บุคลากรของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม รวมถึงหากผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้าง

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลง
3	<u>แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย</u> ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ไปในช่วงแต่ละเวลา ผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้ง ยังควรเป็นโครงสร้างกรรมการผู้บริหาร และ/หรือบุคลากร ภายใต้รูปแบบการบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อกิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการเป็นสำคัญ
4	<u>แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน</u> ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ หลังจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,039,749,955.20 บาท จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 3,367,122,955.20 บาท (อ้างอิงงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และส่วนของหนี้สินเพิ่มจาก 6,535,245,000 บาท เป็น 7,590,245,000 บาท (จากการค้างชำระค่าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 1,055 ล้านบาท ในงวดสุดท้าย) ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 2.81 เท่า เป็น 2.25 เท่า ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะบริหารงานโดยกำหนดโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจากอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net debt to Equity ratio) ไว้ไม่เกิน 3 เท่า	<u>คณะกรรมการบริษัท</u> การพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมเนื่องจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าทำรายการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 3.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ) และหากผลการดำเนินการในอนาคตไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทต้องมีการกู้ยืมกับสถาบันทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น ซึ่งผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้บริหารอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันควรพิจารณาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างระมัดระวังเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
5	<u>นโยบายการจ่ายเงินปันผล</u> ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะ	<u>คณะกรรมการบริษัท</u> ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ	<u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้ รับผลกระทบต่องานประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะ เปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับ แผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้าง ทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับ สภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลง ไปในช่วงแต่ละเวลา ซึ่งผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้อง ดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายของ บริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือ หุ้นของบริษัทฯ
6	<u>รายการระหว่างกัน</u> หากภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้ บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผัน บุคคล ตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการ ร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตาม มาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนไปจากปัจจุบัน อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะมีแนวทางการจัดการ ดังนี้ ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้ 1. ค่ารับรอง : บริษัทฯ ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรม ของ JCKD ในการเลี้ยงรับรองและใช้ห้องประชุมในการ ประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น <u>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</u> ปี 2563 : 0.30 ล้านบาท ปี 2564 : - ล้านบาท ปี 2565 : - ล้านบาท ทั้งนี้ JCKD คิดค่าบริการในราคาที่ดีกับลูกค้าทั่วไป โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการ ที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวก แก่ JCK ในการเลี้ยง รับรองและประชุม 2. ค่าเช่าสำนักงาน : บริษัทฯ เช่าพื้นที่และรับบริการ ภายในอาคารสำนักงานจาก JCKD บริษัทฯ ได้พิจารณา เช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JCKD ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 – 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่ของ JCK เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่	<u>คณะกรรมการบริษัท</u> ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำ รายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมี นัยสำคัญ จึงไม่มีผลกระทบต่อนโยบายดังกล่าวแต่อย่างใด ในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการ ของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำ รายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์ สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับการได้ ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติ วิสัยของบริษัทฯ และ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจุบันรายการ ระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขอผ่อนผัน สำหรับรายการค่ารับรอง การให้เช่าพื้นที่และบริการ ภายในอาคารสำนักงานจาก JCKD ค่าเช่าอาคาร เงินมัด จำล่วงหน้า เจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นรายการที่มีเงื่อนไขชำระ ค่าตอบแทนเป็นอิสระต่อกันจึงกำหนดโดยสุจริตในทาง การค้า และรายการที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ ให้แก่บริษัทฯ เป็นไปเพื่อการดำเนินการของบริษัทฯ ให้ เกิดความต่อเนื่อง ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ บริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นกรรมการและ ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ฯ ดังแต่ก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ ในครั้งนี้ โดยผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ ได้ปฏิบัติ

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>เข้าเพียงพอต่ความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปี บริษัทจะได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทตกลงจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า พร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 8.33 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 10.06 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 9.53 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่ความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียง ได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>3. ค่าเช่าอาคาร : (จัดเป็นประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก)</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 14.57 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 6.25 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 26.28 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>4. เงินมัดจำล่วงหน้า^{1/}</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 5.49 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>5. เจ้าหนี้^{2/}</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 0.98 ล้านบาท</p>	<p>ตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</p> <p>อย่างไรก็ตามหากในอนาคตผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้น ผู้ขอผ่อนผัน และบริษัทฯ ยังคงมี หน้าที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเงินขอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>ปี 2564 : 0.45 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 0.35 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการ ที่สมเหตุสมผล</p> <p><u>นายอภิชัย เตชะอุบล</u> ค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย^{3/} วงเงิน 1,600 ล้านบาท การค้ำ ประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบัน การเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนิน กิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่ง เป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย โดยไม่คิดค่าธรรมเนียม โดย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่ สมเหตุสมผลหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้า ทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมี นัยสำคัญและในกรณีที่มียาการระหว่างกันเกิดขึ้นใน อนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้ คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตาม นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดย คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอก ตามปกติ วิสัยของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่า ด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจน กฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่ เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>	

หมายเหตุ: 1/ เงินมัดจำค่าเช่าที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ JCKD ตามสัญญาเช่า
2/ รายการเจ้าหนี้อื่น จากการที่บริษัทฯ ไปใช้บริการร้านอาหารใน JCKD
3/ การค้ำประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

- 2) สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหนี้ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

การเสนอขายหุ้นสามัญแก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (“RO”) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท โดยจำนวนหุ้นที่เหลือจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมเท่านั้นที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผันและผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นที่จองซื้อเกินสิทธิ โดยเสนอขายในราคาเดียวกันกับที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิ ภายใต้สมมติฐานว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) อาจมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้บางส่วนในจำนวนที่ทำให้ผู้ขอผ่อนผันมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ สูงสุดที่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ

ผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แม้ว่าผู้ขอผ่อนผันจะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินไม่ น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น)

แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

นอกจากนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ และผู้ได้รับการผ่อนผันชำระราคาหุ้นแล้ว ภายใต้สมมติฐานข้างต้น ผู้ขอผ่อนผันจะไม่สามารถเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อีก เนื่องจากอาจมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ที่ร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

- 3) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม และจองซื้อเกินสิทธิ ในจำนวนที่ทำให้ผู้ขอผ่อนผันมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ สูงสุดที่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบภายใต้ในกรณีที่จำนวนหุ้นเพิ่มทุนเหลือจากการที่ผู้ถือหุ้นละสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่น

ใช้สิทธิจองแทน (Oversubscribe) ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวนผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ขอผ่อนผันจำนวน 3,465,833,184 หุ้นสามารถสรุปได้ดังนี้

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	วิธีการคำนวณ
1. การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)	$= (\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}) / (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})$ $= 3,465,833,184 / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$
2. การลดลงของราคา (Price Dilution)	$= (\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}^{1/} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย}^{2/}) / \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}$ $= (0.24 - 0.27) / 0.24$ $= \text{ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น}$
3. การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earning Per Share Dilution)	$= (\text{กำไรต่อหุ้นก่อนเสนอขาย}^{3/} - \text{กำไรต่อหุ้นหลังเสนอขาย}^{4/}) / \text{กำไรต่อหุ้นก่อนเสนอขาย}$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$

หมายเหตุ:

1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย = ราคาตลาดถัวเฉลี่ย 15 วันทำการระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

2/ ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = $(\text{ราคาตลาด} \times \text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})$

จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้

กำไร (ขาดทุน) (4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสิ้นสุด 31 มีนาคม 2566) = (329,096,229.00) บาท

3/ EPS ก่อนการเสนอขาย = $(329,096,229.00) / 3,465,833,184$ = (0.0950) บาทต่อหุ้น

4/ EPS หลังการเสนอขาย = $(329,096,229.00) / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ = (0.0475) บาทต่อหุ้น

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสมมติฐานว่าผู้ขอผ่อนผันได้รับการจัดสรรหุ้นทั้งหมด โดยไม่มีผู้ถือหุ้นรายอื่นใช้สิทธิ จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นมีสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิในการออกเสียงลดลงจากเดิมที่สัดส่วนลดลงร้อยละ 50.00

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในบริษัทฯ ตามสมมติฐานข้างต้น ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นจะรวบรวมเสียงข้างมากได้ยากยิ่งขึ้นในการควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิเพิ่มทุนเต็มจำนวนตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทุกรายจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของราคาหุ้น เนื่องจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ที่ราคาเฉลี่ยเท่ากับ 0.22 บาทต่อหุ้น

สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกราย จะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) (Earnings Dilution) ร้อยละ 50.00

4) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวไปแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม ปี 2567 รวมถึงภายหลังจากการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ที่ขอผ่อนผัน โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งหากการเข้าธุรกรรมดังกล่าวประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุน รวมถึงในกรณีที่เงินลงทุนเหลือจากการเข้าลงทุน บริษัทฯ จะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต โดยรายการดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้ง ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ และนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของกิจการตั้งแต่ก่อนการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ และยังคงบริหารงานในบริษัทฯ ต่อไป ภายหลังจากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นจากการจองหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในครั้งนี้

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน เพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทนั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ บริษัทฯ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่า และความเหมาะสม รวมถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ขอผ่อนผันแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินสิทธิเป็นจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยบริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งหากการเข้าลงทุนประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่เงินลงทุนเหลือจากการเข้าลงทุน บริษัทฯ จะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

5) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

(1) บริษัทฯ อาจไม่สามารถระดมทุนได้ตามแผนที่วางไว้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการขอการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนตามจำนวนที่ วางแผนไว้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นใช้สิทธิซื้อหุ้นน้อยกว่า 1,576,727,664 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 45.49 ของหุ้นที่ออกเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ และอาจส่งผลให้แผนการการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ของบริษัทฯ อาจต้องชะลอไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต

อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทฯ ไม่มีการเพิ่มทุนเกิดขึ้น บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยผู้ถือหุ้นยังคงมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นไปตามผลประโยชน์ประกอบการของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น

(2) บริษัทฯ อาจต้องสรรหาแหล่งเงินทุนใหม่

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้โดยบริษัทฯ อาจต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่ เช่น แหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน การระดมทุนจากบุคคลในวงจำกัด การออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มเติม และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งการดำเนินการเพื่อแหล่งเงินทุนใหม่ อาจต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจา พร้อมทั้งจัดทำข้อมูลอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จำเป็น ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเลื่อนการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD รวมถึงบริษัทฯ ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายจากกระบวนการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงอาจมีภาระดอกเบี้ยจากแหล่งเงินทุนอื่น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รวมถึงมีภาระค่าธรรมเนียม การวางหลักทรัพย์ค้ำประกัน และ/หรือภาระผูกพันต่าง ๆ เพิ่มเติม

6) เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้กำหนดวาระที่เกี่ยวข้องกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้คือ

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท |
| วาระที่ 5 | พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) |
| วาระที่ 6 | พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) |
| วาระที่ 7 | พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) |

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 3 – 5 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาในวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันและจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก ยกเว้นวาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ 6 ด้วยนั้น จะไม่เป็นอันยกเลิก หากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

อย่างไรก็ตาม การไม่กำหนดให้วาระที่ 7 เป็นวาระที่ต่อเนื่องกัน เนื่องจากหากที่ประชุมไม่อนุมัติให้ผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Whitewash) บริษัทฯ ยังประสงค์ที่จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ การเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามในวาระที่ 3 – 5 ต่อไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ กำหนดให้แต่ละวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันเพื่อความมั่นใจว่า บริษัทฯ จะสามารถจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) เพียงพอต่อความต้องการใช้เงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถจองซื้อหุ้นเกินสิทธิได้ ทั้งนี้ จากความประสงค์ที่ต้องการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะช่วยให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการดำเนินการการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้นี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถได้รับเงินครบตามจำนวนภายในระยะเวลาที่ต้องการตามแผนการลงทุนของบริษัทฯ

ซึ่งการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันต้องดำเนินการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามวาระที่ 7 จากการพิจารณาขออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในวาระที่ 5 ดังนั้น การประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้นี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องพิจารณาลงมติวาระการเพิ่มทุน และวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องไปพร้อมกันด้วย

ทั้งนี้ หากแต่ละวาระไม่มีความเกี่ยวเนื่องกัน จะทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระ และความคล่องตัวในการพิจารณาแต่ละวาระแยกจากกัน แต่อาจมีความเสี่ยงในเรื่องการระดมทุนไม่สำเร็จ และ/หรืออาจเกิดความไม่แน่นอนของเงินที่จะสามารถระดมทุนได้ในครั้งนี้นี้ โดยบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาการระดมทุนใหม่อีกครั้ง หากในครั้งนี้นี้ไม่สามารถระดมทุนได้ครบเต็มจำนวน หรือพิจารณาใช้แหล่งเงินกู้ในการขยายการลงทุน โดยการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 31 สิงหาคม 2566 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของ จำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็น (ก) บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน (ข) บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน (ค) บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคล ตาม (ข) และมีให้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบุคคลดังกล่าวรวมอยู่ในเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระข้างต้น

5.3 ข้อดีของการอนุมัติผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- 1) การอนุมัติผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เป็นหนึ่งในขั้นตอนที่สนับสนุนให้การเข้าทำธุรกรรมประสบผลสำเร็จ

การผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันเพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้จากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท (หรือประมาณ 1,039.75 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ จะสามารถนำเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) มาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD ได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกและลดภาระผูกพันในการจ่ายดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในการนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว หากมีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิไม่เต็มจำนวน โดยผู้ขอผ่อนผันสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุ เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ดังนั้น การอนุมัติผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เป็นหนึ่งในขั้นตอนที่สนับสนุนให้การเข้าทำธุรกรรมประสบผลสำเร็จ เพื่อความเพียงพอของแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD

- 2) การได้มาซึ่งพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) โดยที่ไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการ

การผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่ ผู้ขอผ่อนผันเพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหลักทรัพย์จาก JCKD จะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) ที่มีประสิทธิผล และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการขยายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการ เนื่องจากการอนุมัติผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ทำให้ผู้ขอผ่อนผันได้รับผ่อนผันการทำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่ไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาอำนาจการควบคุมได้เกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญทั้งหมดภายหลังจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าว

5.4 ข้อเสียของการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- 1) การสูญเสียโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

หากผู้ขอผ่อนผันได้รับการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะสูญเสียโอกาสในการใช้สิทธิการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในสัดส่วนที่ผู้ขอผ่อนผันจะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ที่อาจมีราคาสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงเวลานั้น ๆ ทั้งนี้ ราคาที่คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Tender offer price) จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นสูงสุดที่ผู้ขอผ่อนผันได้มาภายใน 90 วัน

- 2) ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25.00 ของบริษัทฯ

หากผู้ขอผ่อนผันได้รับการอนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะมีสัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ แต่ไม่ว่าอย่างไรจะไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ดังนั้น หากบริษัทฯ มีวาระการประชุมในมติพิเศษที่ต้องลงมติด้วยการใช้เสียงมากกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระสำคัญ เช่น การซื้อหรือขายกิจการ การรวมกิจการ รายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การมอบหมายให้คนอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท เป็นต้น อาจมีความจำเป็นต้องให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) เห็นชอบด้วย รวมถึงผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ยังสามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยในวาระดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้วาระนั้น ๆ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

5.5 ความเสี่ยงของการขออนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- 1) ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศ สก. 29/2561 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้ับรวมการออกเสียงของบุคคลที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ได้แก่ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน

6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรมฯ”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, และอาคารซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สิน”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,418.75 ล้านบาท (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมคู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล และบุตร) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ และถือหุ้นใน JCKD โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อีกทั้ง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศทจ. 12/2554 นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

โดยนายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ขอผ่อนผัน”) ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น ตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ระบุ เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว)

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ วิเคราะห์ความสามารถในการดำเนินงานโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตทั้งจากงบการเงินประจำปีในอดีต 3 ปีย้อนหลัง ข้อมูลการประมาณการที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร รวมไปถึงข้อมูล ข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยสู่สาธารณะ เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการธุรกรรมลงทุนในโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งมีข้อดีได้แก่ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ในโรงแรมดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ อาจได้รับผลประโยชน์จากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีโอกาสที่จะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคต รวมทั้งสามารถนำทรัพย์สินที่มีตัวตนที่ได้มาไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินหากบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานปัจจุบันของโรงแรมฯ ยังมิได้รวมถึงการปรับปรุงโรงแรมให้มีมาตรฐานระดับ 5 ดาว ภายหลังบริษัทฯ ได้มาซึ่งโรงแรมดังกล่าว ซึ่งอาจดึงดูดลูกค้าเพิ่มขึ้น และทำให้มีจำนวนผู้เข้าพักอาศัยเพิ่มขึ้น รวมทั้งอาจทำให้บริษัทฯ สามารถปรับราคาห้องพักเพิ่มสูงขึ้น อันเป็นโอกาสในด้านบวกของมูลค่าของโรงแรม (Upside) ขณะเดียวกันธุรกรรมลงทุนในโรงแรมของบริษัทฯ มีข้อเสียได้แก่ การมีภาระผูกพันในการในการชำระหนี้ JCKD พร้อมดอกเบี้ยจากข้อตกลงระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD เพื่อเข้าทำธุรกรรมลงทุนในธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการชำระหนี้ดังกล่าวสามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำดังแสดงรายละเอียดในหัวข้อ 2.2 ภาพรวมของการเข้าทำรายการ และแม้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน หากแต่รายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินส่วนหนึ่งสามารถผ่อนชำระในรูปแบบเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ในด้านการบริหารสภาพคล่อง อีกทั้ง ยังมีเงื่อนไขการชำระหนี้ที่สามารถทยอยชำระได้โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) ซึ่งเพียงพอในการชำระเงินลงทุนในธุรกรรมลงทุนในโรงแรม

สำหรับเงื่อนไขการเข้าทำรายการอื่นที่สำคัญ ได้แก่ การที่กลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม และสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากผู้

จะขายภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้วนั้น ที่ปรึกษาเห็นว่ามีความเหมาะสม เพราะแม้บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 ซึ่งเป็นจำนวนเงินไม่ถึงครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ แต่บริษัทหรือกลุ่มบริษัทสามารถรับรายได้ทันที พร้อมทั้งได้สิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม และใบอนุญาตดังกล่าวตั้งแต่วันที่ชำระเป็นต้นไป จากนั้นจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 ซึ่งเหมาะสมเนื่องจากรวมจำนวนการชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 และ 2 แล้วเกินครึ่งหนึ่งของมูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ อีกทั้ง ผู้จะขาย (JCKD) ตกลงจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบกิจการโรงแรมอื่น รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของผู้จะซื้อ (กลุ่มบริษัท) ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่งซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง หากแต่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และทำเลที่ตั้งต่างจากโรงแรมฯ อันเป็นผลให้ไม่ได้แข่งขันกันทางธุรกิจ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ว่าเป็นการดำเนินการเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมและเงื่อนไขการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

สำหรับการประเมินความสมเหตุสมผลด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการ (มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ จำนวน 3,055.00 ล้านบาท) กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสมเนื่องจาก เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมฯ อันสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต ซึ่งมีช่วงของราคาประเมินเท่ากับ 3,606.00 - 3,919.00 ล้านบาท อีกทั้ง มูลค่าในการได้มาซึ่งโรงแรมฯ ดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ในทั้ง 2 เล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน และทั้ง 2 วิธีการประเมินราคา (โปรดพิจารณารายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 4.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโรงแรมโดยพิจารณาจากวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ด้วยการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกิจการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิกระแสเงินสด (DCF) เพื่อพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ และสามารถสะท้อนผลประโยชน์ในอนาคตภายใต้แผนธุรกิจและสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีความสมเหตุสมผล โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินช่วงมูลค่ายุติธรรมของรายการได้มาซึ่งโรงแรมฯ พบว่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2,899.49 - 3,306.05 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อที่ 4. ความเหมาะสมด้านราคา) ดังนั้นราคาเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และอยู่ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธี DCF

อนึ่ง ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวก่อประโยชน์กับบริษัทฯ ได้แก่ การเป็นหนึ่งขั้นตอนที่สนับสนุนให้การเข้าทำธุรกรรมประสบผลสำเร็จซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้จากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท (หรือประมาณ 1,039.75 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ จะสามารถนำเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) มาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการลดภาระการ

จัดหาเงินทุนจากภายนอกและลดภาระผูกพันในการจ่ายดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และการจะทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) ที่มีประสิทธิภาพ และมีทรัพยากรที่เป็นประโยชน์ต่อการขยายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่สูญเสียอำนาจทั้งหมดในการควบคุมกิจการเนื่องจากการอนุมัติผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทำให้ผู้ขอผ่อนผันได้รับผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นใน บริษัทฯ ในสัดส่วนที่ไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ถึงแม้จะมีข้อเสีย ได้แก่ การสูญเสียโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นสามารถจำหน่ายหุ้นในราคาสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงเวลานั้น ๆ และการที่ผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25.00 ของบริษัทฯ หากแต่บริษัทฯ ยังคงมีแผนในการดำเนินธุรกิจต่อไปดังเดิม และแสวงหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ อันสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่บริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในระยะยาวให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจสร้างมูลค่าของกิจการให้สูงกว่ามูลค่าในปัจจุบัน โดยผู้ขอรับการผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการของบริษัทฯ ผู้ดำเนินธุรกิจมาอย่างยาวนาน อันมิได้เป็นผู้ถือหุ้นซึ่งแสวงหาการเก็งกำไรในบริษัทฯ ในระยะสั้น อีกทั้งผู้ขอรับการผ่อนผันจะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว) บริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาอำนาจการควบคุมได้เกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นรายอื่นจะยังคงเป็นเสียงส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งสามารถอนุมัติมติต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป อีกทั้ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการขอการผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ จะมีความเสี่ยงที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนตามจำนวนที่วางแผนไว้ และอาจส่งผลให้แผนการการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ของบริษัทฯ อาจต้องชะงักไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต โดยบริษัทฯ อาจต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจา รวมถึงอาจมีภาระดอกเบี้ยจากแหล่งเงินทุนอื่น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รวมถึงมีภาระค่าธรรมเนียม การวางหลักทรัพย์ค้ำประกัน และ/หรือภาระผูกพันต่าง ๆ เพิ่มเติม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัทฯ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการ ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูล ความเห็น และรายละเอียดต่าง ๆ ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวมาแล้วข้างต้น รวมถึงควรพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ประกอบการพิจารณาด้วย อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นทางการเงินด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพโดย
คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

วรวิทย์ วัฒนานนท์

(นายวรวิทย์ วัฒนานนท์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

วรวิทย์ วัฒนานนท์

(นายวรวิทย์ วัฒนานนท์)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



7. เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดีแขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120		
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูป ขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย(คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย		
เลขทะเบียน	0107537000475		
เว็บไซต์	http://www.jck.international/		
ทุนจดทะเบียน	5,065,400,946.00 บาท		
ทุนชำระแล้ว	3,298,459,214.00 บาท		
พาร์	1.00 บาท		
กรรมการ	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1	นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร
	2	นายอนุกุล อุบลนุช	รองประธานกรรมการ, กรรมการผู้จัดการ
	3	นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการ
	4	MR. KUO-CHAN TSENG	กรรมการ
	5	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ
	6	นางสาวสิริพร เตมีนันท์	กรรมการ
	7	นายกัมพล ตียะรัตน์	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
	8	นายถวิล ไพรสณฑ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
	9	นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2566

2. ประวัติความเป็นมาของบริษัทฯ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2520 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแบบมาตรฐานและแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built to Suit) เพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกของลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายการบริการให้ครอบคลุมธุรกิจให้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2534 โดย ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 5,065,400,946.00 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,465,833,184.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

โดยบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญตั้งแต่ 2560 ถึง 2565 ดังนี้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2560	<ul style="list-style-type: none"> เดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีซีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 51.00 และ 49.00 ตามลำดับ
2561	<ul style="list-style-type: none"> เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทฯ และชื่อย่อหลักทรัพย์ จากเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TFD” เปลี่ยนเป็น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “JCK” เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว
2562	<ul style="list-style-type: none"> เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดนครพนม เนื้อที่รวมประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นิคมอุตสาหกรรม บริษัทฯ ขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัท ย่อยเรียบร้อยแล้วในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562
2563	<ul style="list-style-type: none"> เดือนมกราคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
2564	<ul style="list-style-type: none"> เดือนตุลาคม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และการลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงาน โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนประมาณร้อยละ 51.00 เดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส จีแลนด์จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เป็นจำนวนร้อยละ 0.03 โดยจ่ายซื้อเงินลงทุนเป็นจำนวนเงิน 45,000.00 บาท ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 49.91 เป็นร้อยละ 49.94
2565	<ul style="list-style-type: none"> เดือนพฤษภาคม คณะกรรมการได้มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคาร ทีเอฟดีเพื่อใช้เป็นสำนักงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด ซึ่งเป็น นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตาม งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่เกิดรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

3. รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ตารางผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของบริษัทฯ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456.00	10.51
2	นางชลิดา เตชะอุบล	278,079,966.00	8.02
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	130,615,738.00	3.77
4	นางสาววนิดา แคนไตรทศ	96,300,000.00	2.78
5	MR. KUO-CHAN TSENG	75,900,000.00	2.19
7	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	69,564,113.00	2.01
6	นางสุมาลี อ่องจรีด	69,068,000.00	1.99
8	MR. KUAN-SHUN TSENG	61,800,000.00	1.78
9	MR. KUAN-PING TSENG	61,800,000.00	1.78
10	นางกุลทิพา โชติวิจิตรรัตน์	57,470,813.00	1.66

ที่มา: ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทฯ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

JCK

4. โครงสร้างของบริษัทฯ



ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของบริษัทฯ

5. ลักษณะผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรม 2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า 3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม) 4) อาคารสำนักงานให้เช่า 5) รับบริหารทรัพย์สิน 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ บริษัทฯ ได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษภายใต้ชื่อ โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3.00 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.90 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัทฯ และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยาย เพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.58 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74.58 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.85 ไร่ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ ทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ ปี 2554 ปัจจุบันคงเหลือพื้นที่ขายประมาณ 1.57 ไร่

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทฯ มีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 โดยบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,980 ไร่ ทั้งนี้โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ และ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินการและอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้วและได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 โดยบริษัทฯ ได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้

เรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาก่อสร้าง
สาธารณูปโภคหลักของโครงการแล้วเสร็จไปกว่าประมาณร้อยละ 80.00 โดย ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีพื้นที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไป
แล้ว 83.06 ไร่ ขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 182.91 ไร่ คงเหลือพื้นที่ขาย 340.13 ไร่

นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และออกแบบขยายโครงการ โดยมีแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
พื้นที่พาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยเพื่อรองรับการลงทุน ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา (รอนอกนิคม) แล้วจำนวน
1,216.56 ไร่ ในจำนวนนี้เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 210.38 ไร่

- โครงการ วัน นครพนม (One Nakhonphanom)

โครงการ วัน นครพนม เป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจ
สามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม บนเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา โดยบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพ
และโอกาสในการเติบโตของจังหวัดนครพนมในฐานะเมืองท่องเที่ยวและการค้าชายแดนที่สำคัญของประเทศ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญา
เช่าที่ดินดังกล่าวกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 50 ปีเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชย์
ยกรรมแบบผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า

ทั้งนี้โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของสำนักงาน
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เทียบเท่ากับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงสิทธิประโยชน์
อื่น ๆ ได้แก่ การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาผลประโยชน์ กรรมสิทธิ์อาคารเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่นำกฎหมายผังเมือง และ
พรบ. ร่วมทุนมาบังคับใช้เป็นต้น อีกทั้ง โครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเช่าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ด้วย
ตนเองเพื่อนำมาพัฒนาโครงการซึ่งปัจจุบันเป็นการยากที่จะจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกัน เพราะต้องใช้เงินลงทุนและ
ระยะเวลาค่อนข้างมากกว่าการเช่า บริษัทฯ จึงเห็นว่าการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจ
พัฒนานิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยบริษัทฯ มีแนวคิดจะพัฒนาโครงการใน
รูปแบบพาณิชย์กรรมผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า เพื่อให้เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้
ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเพิ่มเติม และจัดหาผู้
ร่วมทุนโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขต
ส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่าง ๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร
ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการ
เสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน

- โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็น
สำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่
จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

แบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่างบริษัทฯ และลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุ สัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัทฯ

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวน โรงงานต้น งวด	จำนวนโรงงานที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการเข้า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2558					
จำนวน (หลัง)	13	-	4	9	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	66,485.00	-	8,610.00	58,325.00	12.95
ปี 2559					
จำนวน (หลัง)	34	-	8.50	25.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	-	20,390.00	85,211.00	19.31
ปี 2560					
จำนวน (หลัง)	34	2	14	18	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	3,450.00	29,230.00	72,921.00	27.68
ปี 2561					
จำนวน (หลัง)	32	1	15.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	102,151.00	1,980.00	30,555.00	69,616.00	29.91
ปี 2562					
จำนวน (หลัง)	31	2	13.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	100,171.00	2,800.00	35,980.00	61,391.00	37.72
ปี 2563					
จำนวน (หลัง)	29	1	15	13	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	97,371.00	1,980.00	36,145.00	59,246.00	37.89
ปี 2564					
จำนวน (หลัง)	28	1	17	10	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	95,391.00	1,000.00	38,145.00	56,246.00	39.99
ปี 2565					
จำนวน (หลัง)	27	-	24	3	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	94,391.00	-	87,035.00	7,356.00	92.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 27 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วทั้ง 5 หลัง
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) มีผู้เช่าแล้วทั้ง 8 หลัง

- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง ขายในปี 2562 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2563 จำนวน 1 หลัง และขายในปี 2564 จำนวน 1 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 14 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 27,906 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 11 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 20,550 ตารางเมตร

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดิน อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีระยะเวลาการเช่า 30 ปีโดยวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาและก่อสร้างเป็นโรงงาน โกดัง คลังสินค้าให้เช่า Green Park 4 และบริษัทฯ ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญา (ตร.ม.)	สัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2565	10,675.00	27.99
2566	4,960.00	13.00
2567	20,530.00	53.82
2570	1,980.00	5.19
รวม	38,145.00	100.00

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์(อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,716.00 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 หน่วย แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 หน่วย และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 หน่วย โดยปัจจุบันคงเหลือเพียง 8 หน่วย มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 490.71 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 2 ห้อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL



- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบางละมุง จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375.00 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคาร สำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง ทั้งนี้ปัจจุบันศาลปกครอง สูงสุดได้มีคำพิพากษา กลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง คดีถือเป็นอันสิ้นสุด ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางใน การดำเนินการต่อไป



- โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอย มหาตเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด ระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่า การ ให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับ การก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว และต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำ พิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาคดี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL



- โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,393 ยูนิต มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 68,618 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,300.00 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ฮอนเนอร์เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2565 มียอดขายแล้วประมาณ 5,496.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.06 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด โดยได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,380 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,170.00 ล้านบาท และเหลือยอดรอโอนประมาณ (Backlog) 105.00 ล้านบาท



- โครงการเชียงราย ตามสัญญาร่วมดำเนินงาน

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงาน (Joint operation) กับกลุ่มกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มเชียงราย) ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสุทธิจากหนี้สินประมาณ 650.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนในทรัพย์สิน 51% โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมดำเนินงานมีทั้งหมด 10 โครงการ ถือเป็นแหล่งรายได้ใหม่ที่จะสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนทางธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังตลาดใหม่ในพื้นที่เชียงรายที่อัตราการเติบโตและขยายตัว (ประเมินก่อนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19) โดยเฉพาะธุรกิจท่องเที่ยว และธุรกิจค้าขายตามแนวชายแดน ทำให้คนในพื้นที่มีกำลังซื้อสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ชำระไปแล้ว จำนวนประมาณ 208.00 ล้านบาท คงเหลือประมาณ 128.00 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการศึกษาวเคราะห์การตลาดเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งอยู่ระหว่างการศึกษาคำเป็นไปได้ทางการเงินอย่างชัดเจน ตลอดจน แผนการจัดหาผู้ร่วมลงทุนที่ศักยภาพทั้งทางด้านเงินทุน และการตลาดเข้ามาร่วมลงทุน

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จีทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จีทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าใน ปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จีทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จ่อรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จ่อรถ 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2565 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 72.37 ของพื้นที่ให้เช่ารวม คิดเป็นรายได้ต่อเดือนประมาณ 6.03 ล้านบาท

(2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2)

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จ่อรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จ่อรถ 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2565 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 66.73 ของพื้นที่รวม มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 4.87 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัญญาเช่าลูกค้าโดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตร.ม.)	อัตราการใช้ (Occupancy rate) (ร้อยละ)
เอส จีทาวเวอร์ 1	อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็ก หลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	15,022.84	10,871.41	4,151.43	72.37
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินีเขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,941.50	7,968.04	3,973.46	66.73
รวมทั้งหมด			26,964.34	18,839.45	8,124.89	69.87

5) รับบริหารทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินโรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
- ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) (สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทฯ รับบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

- (1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมโดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 26 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตร.ม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,247	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะด	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	10,611	3
6. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240	2
รวมทั้งหมด			44,538	26

- (2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 35 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตร.ม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	1,080.00	1
2. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold ^{1/}	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากึ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold ^{2/}	15,034.10	17
รวมทั้งหมด				63,274.10	52

หมายเหตุ: 1/ สิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ทางกองทุนได้ดำเนินการขอขยายสัญญาเช่าที่ดิน เป็นสิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585

2/ สิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

- (3) ทรัพย์สินอาคารชุดสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารชุด 2 อาคาร เชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ประเภทสินทรัพย์ของบริษัทฯ	กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์
1. อาคารเอสซีทาวเวอร์ 1	15,022.84	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	วชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,941.50	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,964.34		

- 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (TFDRM)

TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และจัดหาทรัพย์สินที่จะจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

- (1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

- 1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ คือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

- 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

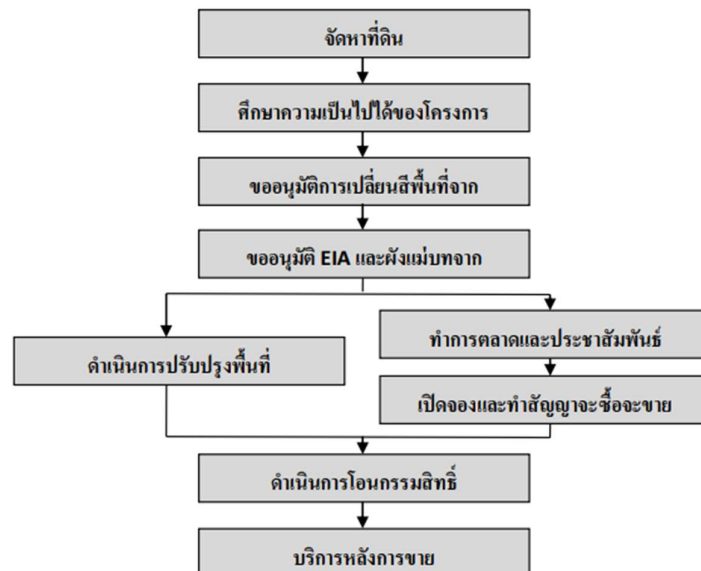
4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทฯ คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อ ๆ กันมา

(2) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้อย่างขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุดิบและบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast concrete) กระเบื้อง และอลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยการร่วมกับพันธมิตร (Schubert Holdings Ple., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทฯ ได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค้ำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

(3) โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ตามรายการกิจ

ประเภทรายได้	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ไตรมาสที่ 1 ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน								
รายได้จากการขาย	87.50	21.07	213.84	37.34	380.09	59.62	299.24	80.40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	81.05	19.51	91.14	15.92	83.70	13.13	20.62	5.54
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	174.95	42.12	157.60	27.52	147.28	23.10	34.17	9.18
ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	43.89	10.57	45.47	7.94	-	-	-	-
รายได้อื่น ๆ	27.94	6.73	64.59	11.28	26.44	4.15	18.58	4.99
รวมรายได้	415.33	100.00	572.64	100.00	637.51	100.00	372.17^{1/}	100.00

หมายเหตุ: 1/ หลังหักรายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.43 ล้านบาท

(4) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอดีต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเป็นงบการเงินรวมปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สรุปรายการสำคัญในงบการเงินรวม ดังนี้

➤ งบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ ระหว่างปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14.73	0.17	75.52	0.86	56.96	0.64	63.51	0.72
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	145.51	1.72	145.94	1.66	184.84	2.08	205.13	2.31
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	7.18	0.08	7.18	0.08	7.18	0.08	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,858.14	69.25	5,883.39	66.99	5,788.06	65.20	5,737.14	64.73
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	148.99	1.76	177.02	2.02	258.88	2.92	314.63	3.55
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	23.25	0.27	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.98	0.01	2.26	0.03	1.48	0.02	1.49	0.02
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.17	0.26	26.75	0.30	30.51	0.34	31.87	0.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,220.95	73.54	6,318.05	71.94	6,327.90	71.28	6,353.78	71.69
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	30.58	0.36	30.78	0.35	23.93	0.27	23.87	0.27
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	123.45	1.46	133.81	1.52	185.18	2.09	186.91	2.11
เงินลงทุนในการร่วมค้า	263.77	3.12	343.71	3.91	422.25	4.76	391.22	4.41

รายงานความเห็นขอที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	902.11	10.66	973.24	11.08	848.43	9.56	825.66	9.32
อุปกรณ์	44.14	0.52	180.42	2.05	248.24	2.80	248.62	2.81
สินทรัพย์สิทธิการใช้	567.48	6.71	538.08	6.13	546.53	6.16	540.90	6.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	246.86	2.92	205.58	2.34	210.83	2.37	210.48	2.37
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	48.07	0.57	44.74	0.51	41.52	0.47	46.91	0.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.18	0.14	13.90	0.16	22.79	0.26	34.28	0.39
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,238.65	26.46	2,464.27	28.06	2,549.70	28.72	2,508.84	28.31
รวมสินทรัพย์	8,459.59	100.00	8,782.32	100.00	8,877.59	100.00	8,862.62	100.00
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	412.10	4.87	404.87	4.61	278.06	3.13	262.18	2.96
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	218.67	2.58	240.92	2.74	278.41	3.14	259.95	2.93
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	126.04	1.49	150.83	1.72	128.78	1.45	433.27	4.89
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	8.00	0.09	177.55	2.02	412.12	4.64	433.26	4.89
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,118.81	25.05	731.38	8.33	2,000.99	22.54	1,704.47	19.23
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	442.44	5.23	972.47	11.07	904.67	10.19	847.31	9.56
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45.00	0.53	0.72	0.01	0.72	0.01	0.72	0.01
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.27	0.43	89.79	1.02	72.40	0.82	71.64	0.81
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.62	0.03	0.60	0.01	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62.65	0.74	94.00	1.07	70.26	0.79	59.08	0.67
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,472.59	41.05	2,863.15	32.60	4,146.41	46.71	4,071.87	45.94
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,489.00	17.60	2,769.46	31.53	1,465.84	16.51	1,739.12	19.62
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	748.34	8.85	339.20	3.86	221.73	2.50	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.72	0.06	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	531.81	6.29	625.00	7.12	620.64	6.99	626.18	7.07
เงินมัดจำรับ	67.91	0.80	72.10	0.82	70.42	0.79	81.92	0.92

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสื่อมค่า
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	33.29	0.39	40.14	0.46	11.16	0.13	11.59	0.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.39	0.04	3.91	0.04	4.35	0.05	4.57	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,878.45	34.03	3,849.82	43.84	2,394.14	26.97	2,463.37	27.80
รวมหนี้สิน	6,351.04	75.08	6,712.96	76.44	6,540.55	73.67	6,535.25	73.74
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	3,220.55	38.07	4,438.81	50.54	5,065.40	57.06	5,065.40	57.15
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,147.03	25.38	2,302.75	26.22	3,305.65	37.24	3,406.36	38.44
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,818.64	21.50	1,842.97	20.99	1,384.65	15.60	1,313.27	14.82
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	29.33	0.33	-	-
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	50.66	0.60	50.66	0.58	50.66	0.57	50.66	0.57
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,859.40)	(21.98)	(2,083.92)	(23.73)	(2,349.04)	(26.46)	(2,361.50)	-26.65
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(206.91)	(2.45)	(198.62)	(2.26)	(205.52)	(2.32)	(204.14)	-2.30
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,950.02	23.05	1,913.84	21.79	2,215.72	24.96	2,204.64	24.88
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	158.54	1.87	155.51	1.77	121.32	1.37	122.73	1.38
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,108.55	24.92	2,069.36	23.56	2,337.05	26.33	2,327.37	26.26
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,459.59	100.00	8,782.32	100.00	8,877.59	100.00	8,862.62	100.00

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

➤ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ระหว่างปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขาย	131.39	31.64	259.31	45.28	380.09	59.58	299.24	80.40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	256.00	61.64	248.74	43.44	230.98	36.21	54.36	14.61
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	7.78	1.36	0.00	0.00	-	-
รายได้อื่น	27.94	6.73	56.80	9.92	26.85	4.21	18.58	4.99
รวมรายได้	415.33	100.00	572.63	100.00	637.92	100.00	372.17	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	99.92	24.06	176.95	30.90	172.89	27.10	140.50	37.75
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	153.41	36.94	151.71	26.49	185.56	29.09	43.70	11.74
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27.32	6.58	51.94	9.07	26.87	4.21	17.34	4.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198.43 ^{1/}	47.78	193.83	33.85	189.89	29.77	49.66	13.34
รวมค่าใช้จ่าย	479.08	115.35	574.43	100.31	575.21	90.17	251.20	67.50

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(63.75)	(15.35)	(1.80)	(0.31)	62.71	9.83	120.97	32.50
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	143.47	34.54	238.01	41.57	78.55	12.31	(31.04)	(8.34)
ต้นทุนทางการเงิน	(386.04)	(92.95)	(401.72)	(70.15)	(412.47)	(64.66)	(100.42)	(26.98)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(306.32)	(73.75)	(165.51)	(28.90)	(271.21)	(42.52)	(10.48)	(2.82)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	16.37	3.94	(47.01)	(8.21)	(0.79)	(0.12)	(0.58)	(0.15)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(289.95)	(69.81)	(212.52)	(37.11)	(272.01)	(42.64)	(11.06)	(2.97)

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากในปี 2563 เกิดการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและผลกระทบจากวิกฤติการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลทำให้ลูกค้าเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอาร์ติซาน รัชดา รวมทั้งการเลื่อนการโอน กรรมสิทธิ์ในการซื้อที่ดินของนิคม TFD2 เนื่องจากนโยบายในการเดินทางเข้าประเทศไทย ซึ่งต้องทำการกักตัว 14 วัน จึง ทำให้นักลงทุนชะลอการทำสัญญาออกไป จึงเป็นที่มาของรายได้ที่มีค่าน้อย เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งบริษัทฯ ยังคงมีจำนวนพนักงานเท่าเดิมในช่วงวิกฤติการระบาดของโรคโควิด-19

➤ อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน	หน่วย	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.79	2.21	1.53	1.56
อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า	เท่า	12.65	13.22	5.35	3.28
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	28.85	27.60	68.21	111.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้า	วัน	-	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	1.27	1.43	1.38	1.49
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	288.50	255.21	264.41	244.80
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	34.61	35.31	41.34	47.91
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(23.67)	(13.07)	5.87	32.50
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(69.81)	(37.11)	(42.64)	(2.97)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(3.47)	(2.47)	(3.08)	(3.73)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(14.63)	(11.62)	(13.07)	(13.89)
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.01	3.24	2.80	2.81
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.51	0.75	0.69	0.10

ที่มา: คำนวณจากงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้รวมระหว่างปี 2563 – 2565 มีค่าเท่ากับ 415.33 ล้านบาท 572.63 ล้านบาท และ 637.51 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ระหว่างปี 2563 – 2565 เท่ากับร้อยละ 23.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 572.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 415.33 ล้านบาท เป็นจำนวน 157.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 37.87 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 213.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 จำนวน 87.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 144.39 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 30 ไร่ มูลค่ารวม 213.84 ล้านบาท

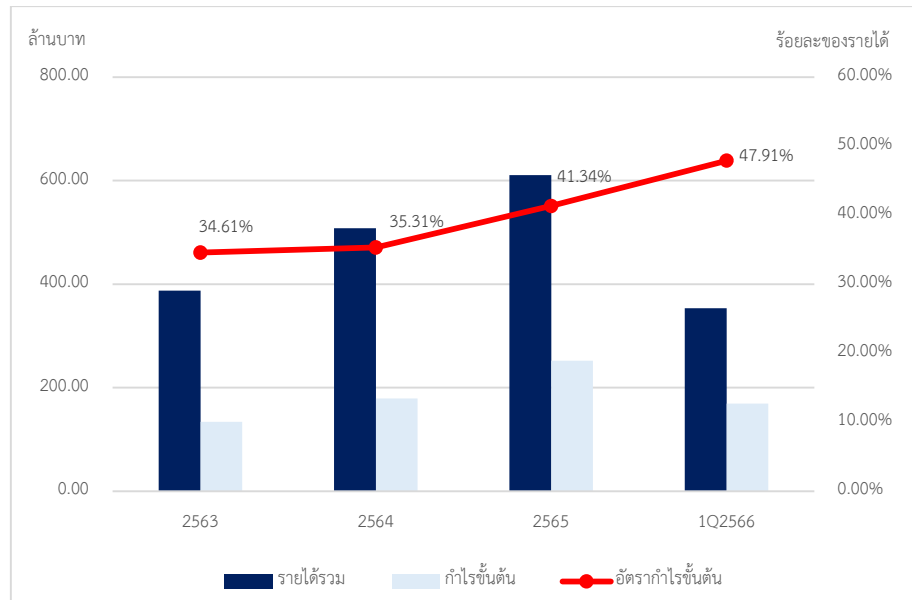
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 637.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 572.63 ล้านบาท เป็นจำนวน 64.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 11.33 โดยสาเหตุหลักเกิดจากปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 380.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 166.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.74 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 จำนวน 40.43 ไร่ มูลค่ารวม 380.09 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 372.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันเมื่อปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 355.37 ล้านบาท เป็นจำนวน 16.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4.72 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน

อัตรากำไรขั้นต้น

แผนภูมิรายได้จากการขายและบริการ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปี 2563– 2565

และไตรมาสที่ 1 ปี 2566



ในปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 134.06 ล้านบาท 179.39 ล้านบาท และ 252.62 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.61 ร้อยละ 35.31 และร้อยละ 41.34 ตามลำดับ

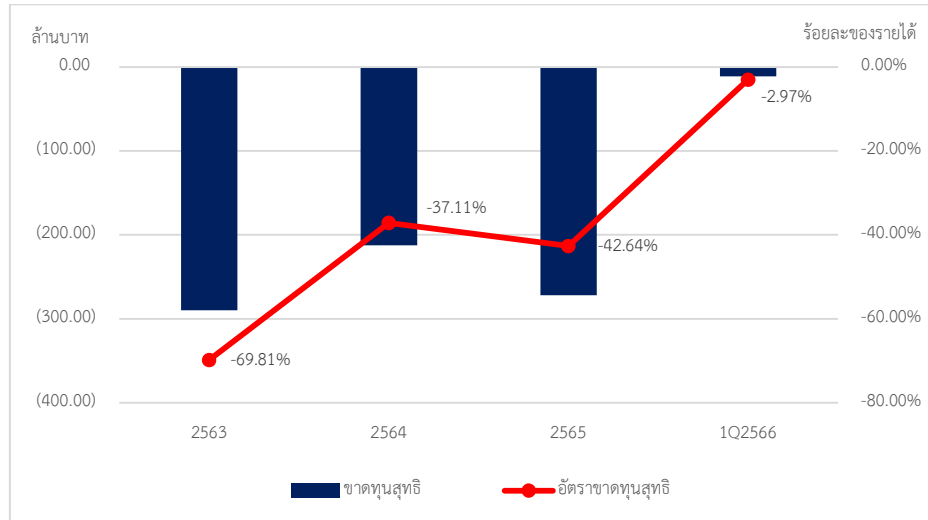
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 179.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.31 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 134.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.61 เป็นจำนวน 45.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 33.82 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุด และคลังสินค้าลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 252.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.34 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 179.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.31 เป็นจำนวน 73.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 40.82 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนี้มาจากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่มีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 30 ไร่ หรือคิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 230.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ที่โฉด 2 ที่ขายและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 188.67 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,627.81 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 169.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.91 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันเมื่อปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 172.90 ล้านบาท เป็นจำนวน 3.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.03 เนื่องจากต้นทุนขายและต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นตามการขายที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้รวม กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 1 ปี 2566



ขาดทุนสุทธิในระหว่างปี 2563 – 2565 มีค่าเท่ากับ 289.95 ล้านบาท 212.52 ล้านบาท และ 272.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 69.81 ร้อยละ 37.11 และร้อยละ 42.64 ตามลำดับ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 49.85 ของรายได้จากการขาย ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงประจำปีของขาดทุนสุทธิ (CADR) ระหว่างปี 2563 – 2565 เท่ากับร้อยละ 3.14

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 212.52 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 37.11 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 289.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 69.81 เป็นจำนวน 77.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 26.71 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรซึ่งได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 และบริษัทฯ เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 272.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 42.64 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 212.52 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 37.11 เป็นจำนวน 59.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 27.99 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น ขณะที่สัดส่วนการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรสูงนั้น มีสัดส่วนที่ลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 11.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 2.97 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันเมื่อปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 46.04 ล้านบาท เป็นจำนวน 57.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 124.02 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนในกิจการร่วมค้า

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,782.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 8,459.59 ล้านบาท เป็นจำนวน 322.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.81 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญได้แก่ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดจากการออกขายหุ้นกู้แปลงสภาพ 2) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ที่เพิ่มยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ เร่งพัฒนาสาธารณูปโภคหลักไปแล้วกว่าร้อยละ 80 เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มทุนเพิ่มขึ้น 3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงปล่อยเช่าคลังสินค้าและโรงงานได้เพิ่มขึ้น โดยมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,877.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 8,782.32 ล้านบาท เป็นจำนวน 95.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.08 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ บันทึกงานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที 2 ที่เพิ่มขึ้น และมีลูกหนี้เงินทดลองจ่ายในสัญญาการร่วมดำเนินงาน (Joint operation) โครงการเชิงรายได้เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,862.62 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 8,877.59 ล้านบาท เป็นจำนวน 14.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.17 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ 1) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) เงินลงทุนในการร่วมค้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,712.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 6,351.04 ล้านบาท เป็นจำนวน 361.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 5.70 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,540.55 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 6,712.96 ล้านบาท เป็นจำนวน 172.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.57 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้มีการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากการรับรู้รายได้ล่วงหน้าค่าที่ดิน และชำระเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างในระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,535.25 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 6,540.55 ล้านบาท เป็นจำนวน 5.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.08 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ 1) หุ้นกู้ เนื่องจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 2) เงินกู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,069.36 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเท่ากับ 2,108.55 ล้านบาท เป็นจำนวน 39.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1.86 โดยมีสาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ขาดทุนในช่วงปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,337.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 2,069.36 ล้านบาท เป็นจำนวน 267.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 12.94 โดยมีสาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการออกหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,327.37 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 2,337.05 ล้านบาท เป็นจำนวน 9.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.41 โดยมีสาเหตุหลักจากในระหว่างงวดผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้รวมจำนวนประมาณ 32.00 ล้านบาท โดยแปลงเป็นหุ้นสามัญรวมจำนวน 100.71 ล้านหุ้น ซึ่งทำให้ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญลดลง รวมถึงมีขาดทุนสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

(5) ภาพรวมของอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจ

1) นิคมอุตสาหกรรม

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ร่วมกับพันธมิตรองค์กรธุรกิจไทยและญี่ปุ่นร่วมลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOC) ในโครงการศึกษาแนวทางในการพัฒนา “นิคมอุตสาหกรรมที่มุ่งสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอน” (Carbon Neutral Industrial Estate) ในพื้นที่มาบตาพุด สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทยที่ต้องการจะเป็นสังคมคาร์บอนต่ำผ่านการดำเนินกิจกรรมด้านเศรษฐกิจชีวภาพ เศรษฐกิจหมุนเวียน และเศรษฐกิจสีเขียว ยุทธศาสตร์มาตรฐานนิคมอุตสาหกรรมด้วยการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้นแบบ 4.0 ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงนิคมอุตสาหกรรม Smart Park ซึ่งจะอาศัยการออกแบบที่ยั่งยืนด้วยสถาปัตยกรรมและเทคโนโลยีที่สว่ยนงามและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อยกระดับคุณภาพและมาตรฐานชีวิตการทำงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยประเทศไทย 4.0 ประสานความสามารถของเทคโนโลยีการผลิตเข้ากับเทคโนโลยีสารสนเทศ แสดงศักยภาพของประเทศไทยในการปฏิวัติโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศ และขีดความสามารถในการแข่งขันภายใต้นโยบายที่นำดึงดูดเพื่อเพิ่มการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ด้วยการบูรณาการเครือข่ายไซเบอร์และการผลิตในโลกแห่งความเป็นจริง การเชื่อมต่อทางเครือข่ายในรูปแบบ Internet of Things (IoT) เป็นประโยชน์อย่างมหาศาลต่อสายการผลิตและกระบวนการต่าง ๆ ในโรงงาน

นอกจากนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ร่วมทุนระหว่างกลุ่มนักลงทุนและหน่วยงานทางการเงินของจีนในไทยที่ดำเนินงานภายใต้นโยบาย One Belt One Road ของจีน โดยให้ความร่วมมือในการหาพันธมิตรและนักลงทุนที่มีศักยภาพเพื่อลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone : SEZ) และนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเชื่อมโยงอย่างหลากหลายครบวงจร (Fully Integrated) รวมทั้งสนับสนุนให้กนอ. เป็นศูนย์กลางในการพัฒนาอุตสาหกรรม การค้า และการลงทุนในภูมิภาค

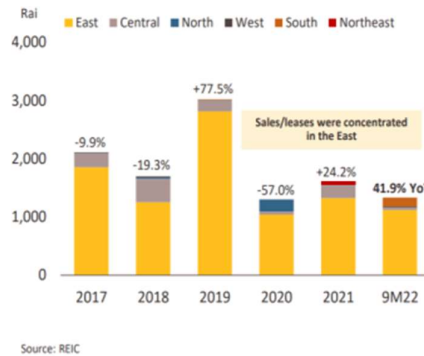
สำหรับราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่ง โครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

JCK
INTERNATIONAL

นิคมอุตสาหกรรมได้รับการจัดตั้งใหม่มีจำนวน 4 แห่ง พื้นที่รวม 6,305 ไร่ โดยเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก 3 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 5,656 ไร่ (สัดส่วนประมาณร้อยละ 90.00 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับการจัดตั้งใหม่ทั้งหมด) ยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวน 3,022 ไร่ โดยภาคตะวันออกมีจำนวน 2,812 ไร่ (สัดส่วนประมาณร้อยละ 93.00 ของยอดขายและเช่าที่ดินทั้งหมด) เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 124.60 สะท้อนถึงศักยภาพของภาคตะวันออกที่ยังสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนมากที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น ๆ ณ สิ้นปี 2563 ยอดขายและเช่าที่ดินนิคมอุตสาหกรรมสะสมทั่วประเทศรวมเป็นพื้นที่ 123,861 ไร่ หรือคิดเป็น Occupancy rate ที่ประมาณร้อยละ 76.40 ลดลงจากประมาณร้อยละ 77.50 ในปี 2562



ยอดขาย/เช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

ยอดสะสมอุปทาน และพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ที่ขาย/ให้เช่า

ในช่วง ปี 2564-2566 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเติบโตหลังจากหดตัวรุนแรงใน ปี 2563 โดยคาดว่าจะยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมช่วง 3 ปี ข้างหน้าจะขยายตัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20.00 ต่อปีอยู่ที่ 1,500 1,900 และ 2,300 ไร่ ตามลำดับ (อ้างอิงจากศูนย์วิจัยกรุงศรี, 2564)



การพยากรณ์ยอดขาย/เช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นการลงทุนการเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน และการปรับแก้ไขกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจ เพื่อช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น อาทิ พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุนของ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ยกเว้นภาษีนิติบุคคลสูงสุด 13 ปี (จากเดิม 8 ปี) และลดหย่อนภาษีประมาณร้อยละ 50.00 เพิ่มเติมอีก 5 ปีรวมถึงมาตรการจูงใจอื่น ๆ เพื่อลดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เช่น การขยายเวลาการชำระคืนภาษีการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดให้ลดภาษีในอัตราประมาณร้อยละ 90.00 สำหรับการจัดเก็บภาษี ปี 2564

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทฯ คือ นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกัน ซึ่งมีจำนวน 5 นิคม

ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟซีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่บริษัทฯ นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วง ปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ โดยมีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นซึ่งจะหนุนความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดิน ด้านผู้ประกอบการมีแผนพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมในอนาคต นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออกที่มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยได้อานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนโครงการ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ

นอกจากนี้ ภาครัฐยังผลักดันนโยบายพัฒนาภาคอุตสาหกรรมหลังสถานการณ์ โควิด-19 ที่ภาคอุตสาหกรรมต้องปรับทิศทางให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง โดยมุ่งส่งเสริมการผลิตในประเทศเพื่อสร้าง Supply Chain ส่งเสริมการผลิตและส่งออกสินค้าศักยภาพสูงในกลุ่ม New S-Curve ผนวกกับการที่รัฐบาลออกมาตรการส่งเสริมเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูให้เกิดการลงทุนในกิจการการผลิต เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าทุกประเภท เป็นต้น ขณะเดียวกัน รัฐบาลยังมีเป้าหมายหลักในการส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางการค้า การลงทุน และเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของโลก เหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อการดึงดูดให้เกิดการลงทุนเพิ่มขึ้นในอนาคตอันไกล

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเข้าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ซึ่งการเข้าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้านี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านั้นที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านี้จะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านั้นที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติเนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ครอบคลุมทั้งกฎระเบียบต่าง ๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในขั้นปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกับกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้กลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้น ๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทฯ ในธุรกิจนี้คือนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟซีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่ บริษัทฯ

นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

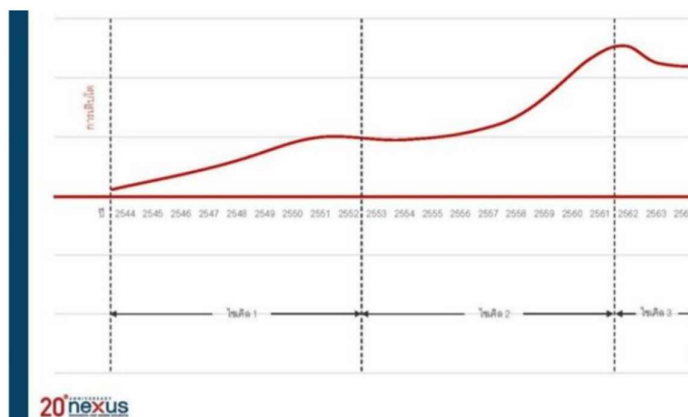
ส่วนภาพรวมของธุรกิจโรงงาน คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าให้เช่าเติบโตสวนกระแสเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องอา
นิสงค์เชิงบวกวิกฤติโควิด-19 เร่งการเติบโตในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ชื่อขายออนไลน์มูลค่าสูงถึงประมาณ 4.00 – 5.00 แสนล้านบาท เป็น
ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญของธุรกิจคลังสินค้าทำให้ความต้องการพื้นที่เก็บกักตุน และกระจายสินค้าบวกเพิ่มขึ้นทวีคูณ อีกด้านความเสี่ยง
ปิดประเทศ ล็อกดาวน์การเดินทาง และขนส่งทำให้แนวโน้มความต้องการย้ายฐานของผู้ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องการ
ขยายเข้ามาอยู่ใกล้กับผู้บริโภคมากขึ้น ส่งผลให้อัตราครอบครองพื้นที่เช่า ในตลาดคลังสินค้าและโรงงานของไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัย
ปัจจุบันมีพื้นที่ที่ถูกใช้ไปแล้วทั้งหมด 6.099 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดทั่วไทย 6.963 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงร้อย
ละ 87.60 โดยในครึ่งปีแรก 2564 ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัทวิจัย และที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า มียอด
การเช่าสัญญาใหม่มากกว่า 1.5 แสนตารางเมตร

ในด้านผู้พัฒนารายใหญ่ยังคงมองหาที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในปีข้างหน้าโดยเฉพาะในพื้นที่
สมุทรปราการ พระนครศรีอยุธยา และในพื้นที่อีอีซี หลังจากความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของอีอีซี เช่น โครงการรถไฟ
ความเร็วสูงเชื่อมต่อนานบินและการพัฒนานานบินอู่ตะเภา ส่งผลดีต่อกลุ่มธุรกิจด้านอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวสามารถดึงดูด
ลงทุนเข้ามาลงทุนเนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศไทย

ธุรกิจคลังสินค้าที่ดำเนินการอยู่ ณ 30 พฤศจิกายน 2564 มีจำนวน 1,240 รายคิดเป็น ร้อยละ 0.15 ของธุรกิจที่
ดำเนินการอยู่ และมีมูลค่าทุน 20,417.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของธุรกิจทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ในประเทศไทยภาพรวมผล
ประกอบการของธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่มีรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่องการเติบโตของรายได้รวมต่อปี 2561 ถึง ปี2563 มีขนาดร้อยละ
2.79 และ 22.37 ตามลำดับ แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้ามีมูลค่าเติบโตอย่างต่อเนื่อง สามารถสะท้อนได้จากมูลค่าธุรกิจอีคอมเมิร์ซใน
ประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลที่รองรับธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกตามนโยบาย
ส่งเสริมพื้นที่อุตสาหกรรมของรัฐบาล (อ้างอิงจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564)

3) พัฒนอสังหาริมทรัพย์(อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ถือเป็นปีที่ตลาดชะลอตัวจากหลาย ๆ ปัจจัย อาทิการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่
ยาวนาน ทำให้หลายภาคธุรกิจได้รับผลกระทบและไม่ฟื้นตัว ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมถึงหนี้ครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง ทำ
ให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์นานขึ้น ในช่วงปีพ.ศ. 2562 – 2564 ตลาดคอนโดมิเนียมหดตัวอย่างมากจาก
ผลกระทบปัจจัยเศรษฐกิจและเหตุการณ์โควิด-19 ที่ยาวนานทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่ระมัดระวังในการใช้เงิน และลดการใช้จ่ายสินค้า
ฟุ่มเฟือยต่าง ๆ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีอุปทานเพิ่มขึ้นเพียง 80,100 หน่วย ซึ่งในปี พ.ศ. 2564 มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เพียง
16,800 หน่วยเท่านั้นนับว่าต่ำที่สุดในรอบ 12 ปี



การเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2565 ตลาดจะเริ่มซบเซากลับมาเติบโตอย่างช้า ๆ ระดับราคาตลาดจะยังไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมที่พัฒนาใหม่ๆ เจาะกลุ่มงบประมาณคอนโดมากขึ้น ซึ่งในตลาดคอนโดมิเนียมยังคงอยู่อย่างมีเสถียรภาพมากขึ้น ราคาที่เติบโตจะสะท้อนความต้องการจริงมากยิ่งขึ้น สำหรับในปี 2565 คาดว่าตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร จะมีโครงการเปิดใหม่ไม่ต่ำกว่า 30,000 หน่วย และอุปทานจะเติบโตใน 2 ตลาดหลัก คือคอนโดมิเนียมกลางเมือง เกิดจากความต้องการบ้านหลังที่ 2 ที่ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียน หรือเมื่อสูงวัยขึ้น ต้องการย้ายเข้ามาอยู่ในเมือง เพื่อความสะดวกสบายในการเดินทาง การดูแลที่อยู่อาศัยขนาดกะทัดรัด ปลอดภัย และสะดวกสบายมากขึ้น และตลาดซิดีคอนโดเกิดจากปัจจัยการขยายตัวของเมืองและรถไฟฟ้าต่าง ๆ รวมถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกสบายในการเดินทางและทำงาน

นอกจากนี้รัฐบาลมีมาตรการภาครัฐที่เอื้อต่อการซื้อสังหาริมทรัพย์เช่น การลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ค่าจดจำนอง อสังหาริมทรัพย์ราคาประมาณไม่เกิน 3.00 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย เอื้อต่อกลุ่มผู้ซื้อและนักลงทุนเพื่อช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด การกระจายวัคซีนที่ดีขึ้น และสภาพเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายอีกมากมายที่ต้องเผชิญ อาทิ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย ภาวะหนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมือง

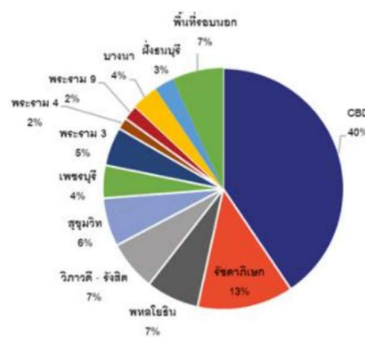
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2565 บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมมีสัญญาณฟื้นตัวประมาณร้อยละ 10.00 – 15.00 เนื่องจากปีที่ผ่านมาตลาดคอนโดมิเนียมมีสัญญาณฟื้นตัวประมาณร้อยละ -30.00 สำหรับราคาในปี 2565 ในแง่การแข่งขันราคาคงไม่รุนแรงเท่าปี 2563 - 2564 เพราะสต็อกเหลือน้อยส่งผลให้ความกดดันน้อยลง นอกจากนี้คอนโดมิเนียมมีแนวโน้มที่จะขึ้นราคาเพราะต้นทุนพัฒนาโครงการแพงขึ้นประเมินว่าราคาที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.00 – 5.00

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าประมาณร้อยละ 80.00 ของพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ โดยรวมตัวย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร (Central Business District: “CBD”) และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน ท่ามกลางการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกเข้ากับ CBD ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ โอศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24)

อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้า
ดังนั้น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคม จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่กระจายออกไปยังพื้นที่
รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิทยาดิรั้งสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) เป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานอยู่มากที่สุดใน
กรุงเทพมหานคร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40.00 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ตามมาด้วยพื้นที่ตาม
แนวถนนรัชดาภิเษก (นอกเขต CBD) ที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.00 พื้นที่อื่น ๆ มีสัดส่วนน้อยกว่าประมาณร้อยละ 50.00 ของพื้นที่
อาคารสำนักงานทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร พื้นที่อื่นที่นอกเหนือจาก 2 พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานมาก่อนหน้านี้แล้ว
ก่อนที่กรุงเทพมหานครจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการซึ่งจริง ๆ แล้วก็เช่นเดียวกับในพื้นที่ CBD และรัชดาภิเษก เพราะอาคาร
สำนักงานในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่สร้างเสร็จก่อนเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ



พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพมหานครแยกตามทำเล

สำหรับตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าควรมีแนวโน้มที่ชัดเจนมากขึ้นในการนำรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน
(ไฮบริด) มาใช้ในที่ทำงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการทำงานจะมีประสิทธิภาพ มีการควบคุมค่าใช้จ่าย และยังคงรักษาการมีส่วนร่วมและความ
ผูกพันต่อองค์กรของพนักงานไว้



ซัพพลายใหม่ ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น และอัตราพื้นที่ว่างของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้มาตรฐานในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้นเนื่องจากบริษัทข้ามชาติต่าง ๆ ได้มีการกำหนดเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิให้เป็นศูนย์ในปี 2573 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่สำนักงานจะทำให้อาคารสำนักงานเก่าหลายแห่งไม่เหมาะสำหรับการเป็นสถานที่ทำงานยุคใหม่ รวมทั้งรักษาและดึงดูดพนักงานที่มีความสามารถได้ด้วยจำนวนโครงการสำนักงานใหม่ ๆ ที่เพิ่มเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง อาคารสำนักงานเก่าหลายแห่งในกรุงเทพมหานคร ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงหรือปรับโฉมใหม่จะกลายเป็นอาคารที่ล้าสมัย

อย่างไรก็ตามสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานให้เขายังคงน่าจับตาอย่างต่อเนื่อง เพราะในอีก 5 ปีข้างหน้า จะมีซัพพลายเกิดใหม่เข้ามาในตลาด รวมทั้งสิ้นประมาณ 1.8 ล้านตารางเมตร จากการพัฒนาที่ดินแปลงสวຍใจกลางเมืองหลายแห่ง รวมถึงโซนอื่น ๆ โดยรอบกรุงเทพมหานคร ก็มีการประกาศพัฒนาอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง จากซัพพลายจำนวนมาก ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดส่งผลให้อำนาจการต่อรอง (Bargaining power) ค่าเช่าของผู้เช่าจะมีเพิ่มขึ้นกว่าแต่ก่อน เมื่อผนวกกับสถานการณ์ของเศรษฐกิจในปี 2565 ที่มีการคาดการณ์ว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และในอนาคต ยังมีแนวโน้มของการใช้พื้นที่ลดลงในระยะยาว จากการเข้าสู่ภาวะ aging society ทำให้จำนวนคนในวัยทำงานอาจจะลดลง ปัจจัยดังกล่าว อาจส่งผลให้อัตราเช่ายังคงหดตัว

อย่างไรก็ตามหลายบริษัทได้ประกาศแผนการกลับเข้ามาทำงานในสำนักงานมากขึ้นภายในสิ้น ปี 2564 นี้ แต่ยังคงต้องระมัดระวังเนื่องจากอัตราการติดเชื้อยังคงสูง และยังคงต้องจับตาดูว่าการเปิดประเทศครั้งใหม่นี้จะมีผลกระทบอย่างไรบ้าง โดยเฉพาะในช่วง 3 ปีข้างหน้าตลาดอาจจะมีผลสมดุลกันมากขึ้นใน ปี 2568 หากระดับอุปทานมีการปรับเปลี่ยนและอาคารที่เก่าและล้าสมัยถูกถอดออกจากตลาดไปเป็นจำนวนมาก