

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JCK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ” (“โรงแรม”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (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”)

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 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม¹ และสามารถรับรายได้ทันที² หลังจากที่ได้รับโอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้ขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทพร้อมกับการรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหารและผู้จัดการจะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² บริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operation Profit) ของโรงแรมฯ

³ หลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม จึงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินงานได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

- ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา
- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) อย่างไรก็ตามกรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน 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 ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือชำระด้วยเงินสดจากการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) คิดเป็นมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท

อนึ่ง ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย 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 (มูลค่ารวม

ของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามบัญชี (1) ทำรายการประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- 2) จัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญ ประกอบกับรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (รายละเอียดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะกล่าวต่อไปด้านล่าง) ซึ่งบริษัทต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิทซึ่งถือหุ้นใน JCK และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ 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 โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566
- 2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล
- 3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล
- 4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววรารณ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000⁴ 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 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

โดยที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจพิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามที่จำเป็นและสมควร ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโรงแรมในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขายและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงทุนในเอกสาร และการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ กลุ่มบริษัทได้จัดเตรียมสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ อันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

⁴ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นางชลิดา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

โรงแรม

กลุ่มบริษัทจะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD และเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 2 สิงหาคม 2566 และภายหลังจากที่ได้รับ การอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 โดยบริษัทคาดว่าจะกระบวนกรซื้อขาย ทรัพย์สินทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ภายหลังจากที่บริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับ ก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่ เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยมีเงื่อนไข บังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 10.

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

โรงแรม

ผู้ซื้อ : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” หรือ “บริษัท”) และ/หรือ บริษัทย่อย (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	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

ความสัมพันธ์ระหว่าง : นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566
 คู่สัญญา นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 364,204,456 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท
 นายอภิชัย เตชะอุบล นางชลิดา เตชะอุบล และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล (ผู้ที่เกี่ยวข้อง) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล นางชลิดา เตชะอุบล และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD รวมกันจำนวน 10,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดรายการ

3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

โรงแรม

ผู้ซื้อ : บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)
 ผู้ขาย : JCKD
 ทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการ : ห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์มิเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (โรงแรม)

โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4. “ลักษณะและรายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา”

มูลค่าของสิ่งตอบแทน : 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 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันที

ภายหลังจากที่ได้รับโอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) 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 ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

วันที่การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ : คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567

3.2. ประเภทและขนาดรายการ

3.2.1. ประเภทและการคำนวณขนาดของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

โรงแรม

บริษัทได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{NTA ของบริษัท}} \times 100$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}} \times 100$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \times 100$	$\frac{3,055.00}{8,862.62} \times 100$	34.47
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}} \times 100$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ทำายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

3.2.2. ประเภทและการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โรงแรม

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 10,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5)) โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนี้

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

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

รายการ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA)	1,453.26
ร้อยละ 3 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 บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอันใดกับ JCKD หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของ JCKD ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกิจการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้ บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการ ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึง แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และจัดส่งความเห็น ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. ลักษณะและรายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

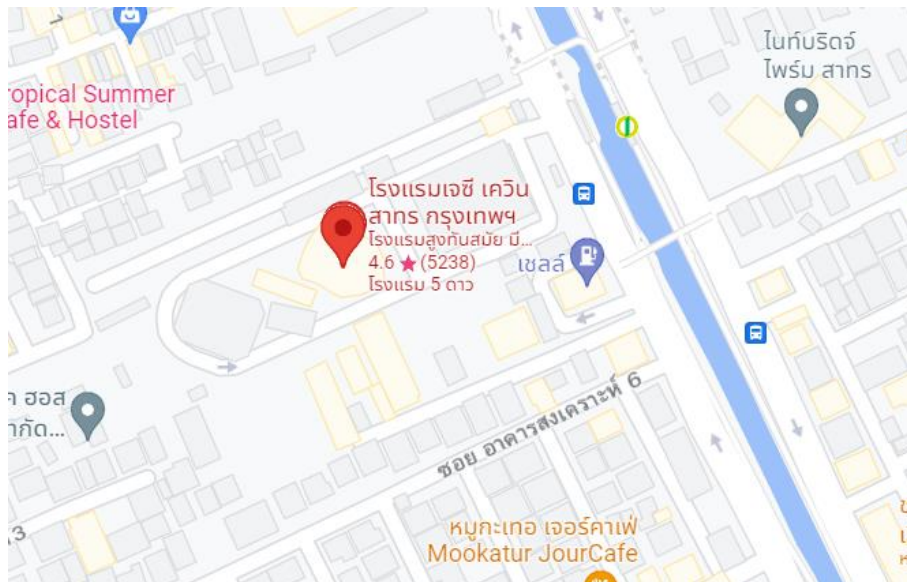
4.1. โรงแรม

เมื่อธุรกรรมการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้วเสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (โรงแรม) โดย JCKD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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 เรสซิเดนเซส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้า ลงทุนในอาคารซี (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	จำนองเป็นประกันภัยกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ขายจะ จดทะเบียนไถ่ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่ก่อนที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่บริษัท

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

ภาพแสดงที่ตั้งของโรงแรม



ภาพแสดงทรัพย์สินของโรงแรม



5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระเงิน และเงื่อนไขชำระราคา

5.1. มูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำรายการจะมีจำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1.

5.2. การชำระเงิน และเงื่อนไขชำระราคา

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 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) 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 ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทพิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (ล้านบาท)
1.) ราคาประเมินจาก บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล 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

หมายเหตุ : 1/ ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) เป็น มูลค่าบังคับขายโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 70% โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้พิจารณาถึงราคาตลาดภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดระยะเวลาในการซื้อขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติ เมื่อนำถึงทำเลที่ตั้ง และสถานะตลาดของทรัพย์สิน

โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พิจารณาว่า วิธีประเมินที่เหมาะสมคือประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมูลค่าในการเข้าทำรายการไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่อยู่ระหว่าง 3,606.00 – 3,919.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ) ในครั้งนี้ ถือเป็นการเข้าลงทุนที่มีขนาดใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เพื่อให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการอิสระของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอการประเมินราคายุติธรรมของโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ให้กับคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นด้วยกับมูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำ

รายการดังกล่าว ซึ่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะถูกนำเสนอพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและใช้ดุลยพินิจตัดสินใจในการลงมติได้อย่างรอบคอบ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทคาดว่าจะการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรมครั้งนี้จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) ปัจจุบันโรงแรมเปิดให้บริการภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ตั้งอยู่ที่ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร อันเป็นย่านชุมชนหนาแน่น และเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและศูนย์การค้าใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ดังนั้น นอกจากบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการปรับตัวขึ้นของมูลค่าที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินตั้งอยู่บนพื้นที่ย่านธุรกิจที่โดดเด่นแล้วนั้น บริษัทยังได้รับอานิสงส์จากการที่ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มที่จะกลับมาฟื้นตัวจากภาวะอุปทานส่วนเกินในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) อันมาจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบของประเทศไทย รวมถึงหลายประเทศได้มีการคลายกฎควบคุมที่เข้มงวดในการเดินทางแล้ว โดยเฉพาะประเทศจีนซึ่งถือเป็นตลาดท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของประเทศไทย ตลอดจนการที่ภาครัฐได้ดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ฯลฯ ซึ่งเป็นการเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท โดยคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว
- 2) บริษัทจะมีธุรกิจที่มีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income)
- 3) บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ที่จะได้มาซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน (Tangible Asset) ไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินในอนาคตได้

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สิน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมลงทุนในโรงแรม คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการแบ่งชำระ ดังนี้

- 1) **งวดที่ 1** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรณีสัญญาภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกลบเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) อย่างไรก็ตามกรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน 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 ครั้งแรกภายในเดือนเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

9. แนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัท แต่เป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบัน ตลอดจนการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้ ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ JCKD บริษัทมีแผนจะเข้ามาบริหารโรงแรมเองแทน JCKD และโอนใบอนุญาตต่าง ๆ มาเป็นของบริษัท

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ)

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 และผู้จะขายมีความประสงค์จะขายทรัพย์สินและทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้จะซื้อตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	(1) ห้องชุดประเภทประกอบกิจการให้บริการที่พักอาศัย เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเซส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้า ลงทุนในอาคารซี (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 Sathom) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (2) ใบอนุญาต รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ขายใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 1. จดทะเบียนโอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่กับ 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 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสด

	<p>จากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)</p> <p>ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน 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 ปี 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. ผู้จะขายจะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 5. ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำ

	<p>ให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะได้ว่าจะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน หรือขัดขวางการทำการธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว</p>
<p>คำรับรองของ ผู้จะขายที่สำคัญ</p>	<p>1. ผู้จะขายเป็นบริษัทจำกัดจัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย</p> <p>2. ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายอย่างครบถ้วนแล้ว มีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาฉบับนี้และรวมถึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน</p> <p>4. ผู้จะขายไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลล้มละลาย และ/หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้จะขายไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้ซื้อ</p> <p>5. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้ภาระติดพันตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามร้อยสิบแปดห้องชุด ฉบับลงวันที่ 14 มิถุนายน 2561 กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) นอกจากภาระติดพันที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ทรัพย์สินปราศจากภาระติดพันอื่นใด และไม่ติดค้างชำระค่าภาษีอากร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีอื่นใด หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ หากมีการเรียกให้ชำระโดยทางราชการ หรือหน่วยงานใด ๆ สำหรับภาษีหรือค่าธรรมเนียมค้างชำระดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น</p> <p>6. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (ก) ผู้จะขายจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลงหรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ เพิ่มเติมขึ้นในทรัพย์สิน และ (ข) ผู้จะขายจะไม่เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>7. ไม่มีการฟ้องร้อง ดำเนินคดีทางศาล (ไม่ว่าจะเป็นคดีในรูปแบบใด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกระบวนการพิจารณาเกี่ยวกับการล้มละลาย) หรือการดำเนินกระบวนการทางกฎหมายอื่นใด หรืออนุญาโตตุลาการใด ๆ ต่อผู้จะขายที่ก่อให้เกิด (หรืออาจก่อให้เกิด) ผลกระทบต่อทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด</p> <p>8. ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นคู่สัญญาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของผู้ซื้อ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของผู้ซื้อไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่เป็นการประกอบธุรกิจของผู้จะขายที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหน้าวันทำสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>9. ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้ซื้อในขณะการลงทุน</p>
<p>คำรับรองของผู้ซื้อที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ซื้อเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาฉบับนี้แล้ว 3. ผู้ซื้อไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นจำเลยในคดีแพ่งหรือคดีอาญา และ/หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้จะขาย 4. ผู้ซื้อรับรองว่า หากผู้ขายได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้ซื้อปฏิบัติผิดข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าโดยเหตุหนึ่งเหตุใด ผู้ซื้อจะชดเชยความเสียหายนั้นให้แก่ผู้ขาย รวมทั้งบรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการเตือน ทวงถาม ดำเนินคดี หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้รับชำระหนี้จนเต็มจำนวน 5. ผู้ซื้อยอมรับว่า ก่อนที่ผู้ซื้อลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบทรัพย์สินพร้อมกับสภาพของทรัพย์สินอย่างดีแล้ว และพบว่าผู้ซื้อสามารถนำทรัพย์สินไปใช้ได้ตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อจึงมีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาและเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ซื้อประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถชำระราคาซื้อขายให้ผู้ขายได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้ขาย โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้จะขายเอง ผู้จะขายมีสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ซื้อทราบ และมีสิทธิรับเงินอื่นใดที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไว้แล้วทั้งหมดทันที ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ เพิ่มเติมจากผู้ซื้ออันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาฉบับนี้อีกด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้จะขายประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้ซื้อ โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะมีสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะขายทราบ โดยผู้จะขายจะต้องคืนเงินมัดจำ และ/หรือเงินใด ๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายแล้ว พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินนั้นไว้กับผู้จะขายภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

คู่สัญญา	1. บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” “บริษัท”) 2. นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ให้สัญญา”)
ธุรกรรม	ตามที่บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยเข้าซื้ออาคารชุด ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรม”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท บริษัทจะต้องดำเนินการเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย รวมถึงธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
สาระสำคัญของสัญญา	1. ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น 2. ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของบริษัทในขณะที่ยื่นลงทุน 3. ให้ข้อตกลงตามข้อ 1. ข้างต้น มีผลใช้บังคับเมื่อบริษัทและ JCKD ได้ทำนิติกรรมการซื้อขายโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

11. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัท - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นสามีของนางชลิตา เตชะอุบล

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
		<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
2	นางชลิดา เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 278,079,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.02 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นมารดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 44,095,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 36,720,859 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 15,710,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
		- เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
6	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 2,300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล และนายอัศวินทร์ เตชะอุบล

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง) มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีความเหมาะสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยเหตุที่มูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ราคา 3,055.00 ล้านบาท อยู่ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ) ในครั้งนี้ ถือเป็นการเข้าลงทุนที่มีขนาดใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เพื่อให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการอิสระของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอการประเมินราคายุติธรรมของโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ให้กับคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นด้วยกับมูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวจะถูกนำเสนอพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและใช้ดุลยพินิจตัดสินใจในการลงมติได้อย่างรอบคอบ (ตามรายละเอียดในข้อ 6.)

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น โดยเปรียบเทียบ

กับการเข้าทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไขบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม โดยการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD นั้นเหมาะสม อีกทั้ง บริษัทยังสามารถแบ่งชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด และในงวดที่ 3 บริษัทสามารถผ่อนชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนได้ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการบริหารสภาพคล่อง จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไขบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน


13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 12

- ไม่มี -

14. ข้อมูลอื่นๆ

- ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

ลายมือชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท
(นายอนุกุล อุบณ)



ลายมือชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท
(นางสาวสิริพร เตมีนันท์)