

**Information Memorandum on the Acquisition of Land and Office Building**  
**from JC Kevin Development Company Limited, Which Is a Connected Person**

The Board of Directors' Meeting of JCK Hospitality Plc. ("**the Company**" or "**JCKH**") No. 2/2023, held on January 13, 2023, passed a resolution approving to propose the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2023, to be held on March 8, 2023, to consider and approve the acquisition of land and office building at a total value of not exceeding Baht 657.14 million ("**Office Building Investment Transaction**"). The transaction is divided into (1) the purchase of land and office building located on Soi Sathon 11 Yaek 9, Narathiwat Ratchanakarin Road, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok, with a total land area of 1 rai 2 ngan 53 square wah or equal to 653 square wah from JC Kevin Development Co., Ltd. ("**JCKD**"), which is a connected person of the Company, consisting of 1) a plot of land of 2 ngan 87.7 square wah or equal to 287.7 square wah, worth Baht 163.02 million, with a six-storied office building with one underground floor and a roof deck, having a total usable area of 5,460<sup>1</sup> square meters, worth Baht 80.00 million, making up a total value of Baht 243.02 million ("**Asset 1**"), and 2) a plot of vacant land of 3 ngan 65.3 square wah or equal to 365.3 square wah, worth Baht 206.98 million ("**Asset 2**"), at a total value of not exceeding Baht 450.00 million ("**Purchase of Assets from JCKD**"), whereby JCKD intends to sell such assets through an inseparable one-off transaction; and (2) subsequent to the acquisition of Asset 2, which is a vacant land, the plan for development on such land of a six-storied office building with one underground floor as a parking lot for about 27 cars and a roof deck, having a total usable area of around 5,924.82 square meters, for rent to the interested person as their offices, scheduled for completion of construction in 2024 and start of income earning from commercial operation in 2025, whereby the Company must raise additional funds of not more than Baht 207.14 million to finance such office building development until completion ("**Additional Investment**").

The Company will pay for the consideration for the Office Building Investment Transaction of not exceeding Baht 657.14 million as follows:

- (1) Payment for the consideration for the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million in two tranches as follows:
  - (a) Payment by issuance of new shares for offering through private placement to JCKD in the amount of not more than 1,617,531,400 shares (par value of Baht 0.25 per share) at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling Baht 274,980,338.00 (or approximately Baht 274.98 million), as part of the consideration for the Purchase of Assets from JCKD or equivalent to 61.11% of the total consideration for the Purchase of Assets from JCKD

---

<sup>1</sup> The total usable area declared by the Company for land and building tax payment.

(details of the issuance and offering of new ordinary shares through private placement, which constitutes a connected transaction of the Company, are shown in Enclosure 4).

After the transaction with the consideration to be partially paid to JCKD in form of the Company's shares, as described above, JCKD will then hold 1,617,531,400 shares in the Company, representing 37.78% of the Company's issued and paid-up capital, and, if including shares of Mr. Apichai Taechaubol, the related person under Section 258 of JCKD,<sup>2</sup> will hold an aggregate of 1,894,004,184 shares, representing 44.24% of the Company's issued and paid-up capital (after the paid-up capital increase following the issuance of new shares on this occasion). As a result, JCKD is required to make a tender offer for all securities of the Company. Nonetheless, JCKD intends to apply for a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities by virtue of the resolution of the shareholders' meeting of the Company (Whitewash), and will seek approval from the Company's shareholders on the same occasion as the request for approval of the Office Building Investment Transaction and the issuance and offering of new shares through private placement to JCKD. (Details of the application for a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting )Whitewash) are shown in Enclosure 6.)

- (b) Payment of the remaining Baht 175.02 million, or equivalent to 38.89% of the total consideration for the Purchase of Assets from JCKD, in cash, whereby the Company will issue its new ordinary shares for rights offering to its existing shareholders in the amount of not exceeding 12,843,894,555 shares) par value of Baht 0.25 per share( at the offering price of Baht 0.03 per share, totaling Baht 385,316,836.65 )or approximately Baht 385.32 million( (details of the issuance of new ordinary shares for rights offering to the Company's existing shareholders are shown in Enclosure 5 "Capital Increase Report Form").

- (2) Payment for the consideration for the Additional Investment of not exceeding Baht 207.14 million in cash, which will be fully raised from borrowing from financial institutions.

---

<sup>2</sup> Mr. Apichai Taechaubol is the Company's major shareholder, holding 276,472,784 shares or 10.38% of the Company's issued and paid-up capital as at January 27, 2023 (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and also is JCKD's director and major shareholder, holding 5,500,000 shares in JCKD (including related persons) or 55% of JCKD's issued and paid-up capital as at May 9, 2022 (according to the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

The Office Building Investment Transaction is regarded as an asset acquisition transaction of the Company pursuant to the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorChor. 20/2551 Re: Rules on Entering into Material Transactions Deemed as Acquisition or Disposal of Assets and the Notification of the Board of Governors of the Stock Exchange of Thailand Re: Disclosure of Information and Other Acts of Listed Companies Concerning the Acquisition or Disposition of Assets B.E. 2547 (collectively called **"Notifications on Acquisition or Disposal"**). The size of such transaction is equal to 60.72% under the value of securities issued for payment of acquired assets basis (total value of consideration of not exceeding Baht 657.14 million), from which the maximum transaction size is obtained, according to the Company's reviewed consolidated financial statements for the nine-month period ended September 30, 2022. In the previous six months, the Company did not execute any asset acquisition transaction.

The said transaction is accordingly considered as the Class 1 Transaction under the Notifications on Acquisition or Disposal, which is defined as a transaction between a listed company or its subsidiary and a non-listed company with the transaction size equal to or higher than 50% but lower than 100%. Therefore, the Company has a duty to report and disclose the transaction with required minimum information under Schedule (1) pursuant to the Notifications on Acquisition or Disposal, and to seek an approval from the shareholders' meeting with required affirmative votes of not less than three-fourths of the total number of votes of the shareholders attending the meeting and being entitled to vote, excluding votes of the shareholders having an interest, as well as to appoint an independent financial advisor (IFA), which must be on the approved list of financial advisors of the Office of the Securities and Exchange Commission ("SEC").

In addition, the Purchase of Assets from JCKD constitutes a connected transaction of the Company pursuant to the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorChor. 21/2551 Re: Rules on Entering into Connected Transactions, dated August 31, 2008, (as amended) and the Notification of the Board of Governors of the Stock Exchange of Thailand Re: Disclosure of Information and Other Acts of Listed Companies Concerning the Connected Transactions B. E. 2546, dated November 19, 2003, (as amended) (**"Notifications on Connected Transactions"**). This is because JCKD and the Company have a mutual major shareholder and director, namely Mr. Apichai Taechaubol, who, as at January 27, 2023, held 276,472, 784 shares in the Company, representing 10.38% of the Company's total issued and paid-up capital (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and, as at May 9, 2022, held 5,500, 000<sup>3</sup> shares in JCKD (including the related persons, representing 55% of JCKD's total issued and paid-up capital (according to the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD). The total

---

<sup>3</sup> Mr. Apichai Taechaubol holds 3,125,000 shares or 31.25% of JCKD's total issued and paid-up capital, and Mrs. Chalida Taechaubol (spouse of Mr. Apichai Taechaubol) holds 2,375,000 shares or 23.75% of JCKD's total issued and paid-up capital (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

value of consideration for the connected transaction is not exceeding Baht 450.00<sup>4</sup> million and the maximum size of this transaction is equal to 471.15% of the Company's net tangible assets (NTA) as at September 30, 2022, the Company's NTA amounted to Baht 95.51 million, according to its reviewed consolidated financial statements for the nine-month period ended September 30, 2022. During the previous six months, the Company did not enter into any connected transaction. Therefore, the size of such Purchase of Assets from JCKD is greater than 3% of the Company's NTA and the transaction value is more than Baht 20 million. The Company is accordingly required to obtain an approval from the Board of Directors and to prepare and disclose an information memorandum on the transaction to the SET pursuant to the Notifications on Connected Transactions. It must also obtain an approval from the shareholders' meeting with required affirmative votes of not less than three-fourths of the total number of votes of the shareholders attending the meeting and being entitled to vote, excluding votes of the shareholders having an interest, and must appoint an independent financial advisor (IFA), which must be on the SEC's approved list of financial advisors.

The Company hereby would like disclose the information memorandum on the acquisition of land and office building from JCKD, which is a connected person, pursuant to the Notifications on Acquisition or Disposal, and the execution of a connected transaction pursuant to the Notifications on Connected Transactions to the Stock Exchange of Thailand ("SET").

#### **1. Date of the transaction**

The Company will sign the sale and purchase agreement for land with constructions and the relevant documents (if any) after the Board of Directors' Meeting No. 2/2023, held on January 13, 2023. The Company expects that the entire sale and purchase process will be completed by the third quarter of 2023 after all conditions precedent and significant requirements under the sale and purchase agreement for land with constructions have been satisfied or relaxed or waived by the relevant parties and after all actions have been fulfilled to enable the transaction to be duly completed as specified in the sale and purchase agreement for land with constructions, with the conditions precedent and significant requirements as described in Item 8, as well as after an approval has been obtained from the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2023 of the Company.

---

<sup>4</sup> The value of consideration for the connected transaction is calculated from the total value of the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million only, excluding the Additional Investment in the office building development, after the acquisition of Asset 2, of not exceeding Baht 207.14 million because this is not considered as a consideration payable to the connected person.

## 2. Relevant parties and relationship with the listed company

Purchaser : JCK Hospitality Plc. (“the Company” or “JCKH”)

Seller : JC Kevin Development Co., Ltd. (“JCKD” or “Seller”)

JCKD’s shareholders are as listed below:

No.	Name	No. of shares	Proportion
1	Mr. Apichai Taechaubol	3,125,000	31.25%
2	Mrs. Chalida Taechaubol <sup>1/</sup>	2,375,000	23.75%
3	Mr. Chotiwit Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
4	Mr. Athawut Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
5	Mr. Noppawee Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
6	Mr. Krittawat Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
7	Mr. Akarawin Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
8	Miss Oranat Taechaubol <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
	<b>Total</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.00%</b>

Remark:

1/ Spouse of Mr. Apichai Taechaubol

2/ Children of Mr. Apichai Taechaubol and Mrs. Chalida Taechaubol

- Relationship between the Company and the Seller :
- Mr. Apichai Taechaubol is the Company’s director and major shareholder, holding 276,472,784 shares or 10.38% of the Company’s issued and paid-up capital as at January 27, 2023 (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023).
  - Mr. Apichai Taechaubol and Mrs. Chalida Taechaubol (spouse of Mr. Apichai Taechaubol) are JCKD’s major shareholders, holding an aggregate of 5,500,000 shares or 55% of JCKD’s issued and paid-up capital as at May 9, 2022 (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).
  - The consideration for this transaction will be partially paid for with shares newly issued by the Company for offering through private placement to JCKD in the amount of not exceeding 1,617,531,400 shares (par value of Baht 0.25 per share) at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling Baht 274,980,338.00 (or approximately Baht 274.98 million) (details of the issuance and offering of new ordinary shares through private placement, which is a connected transaction of the Company are shown in Enclosure 4).

Therefore, after being allotted the newly issued shares through private placement, JCKD will become the Company's major shareholder holding 1,617,531,400 shares in the Company, representing 37.78% of the Company's issued and paid-up capital, and if including shares of Mr. Apichai Taechaubol, the related person under Section 258 of JCKD,<sup>1/</sup> will hold an aggregate of 1,894,004,184 shares or 44.24% of the Company's issued and paid-up capital. JCKD is accordingly required to make a tender offer for all securities of the Company. Nonetheless, JCKD intends to apply for a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities by virtue of the resolution of the shareholders' meeting of the Company (Whitewash), and will seek approval from the Company's shareholders on the same occasion as the request for approval of the Office Building Investment Transaction and the issuance and offering of new shares through private placement to JCKD. (Details of the application for a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting )Whitewash) are shown in Enclosure 6.)

Remark:

1/ Mr. Apichai Taechaubol is the Company's director and major shareholder, holding 276,472,784 shares or 10.38% of the Company's issued and paid-up capital as at January 27, 2023 (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and also is JCKD's director and major shareholder, holding 5,500,000 shares in JCKD (including the related persons) or 55% of JCKD's issued and paid-up capital as at May 9, 2022 (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

### 3. General characteristics, type and size of the transaction

#### 3.1. General characteristics of the transaction

The Board of Directors' Meeting of the Company No. 2/2023, held on January 13, 2023, passed a resolution approving to propose the Extraordinary General Meeting of Shareholders, to be held on March 8, 2023, to consider and approve the Office Building Investment Transaction at a total value of not exceeding Baht 657.14 million. The transaction is divided into (1) the purchase of land and office building located on Soi Sathon 11 Yaek 9, Narathiwat Ratchanakarin Road, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok, with a total land area of 1 rai 2 ngan 53 square wah or equal to 653 square wah from JCKD, which is a connected person of the Company, consisting of 1) a plot of land of 2 ngan 87.7 square wah or equal to 287.7 square wah, worth Baht 163.02 million, with a six-storied office building with one underground floor and a roof deck, having a total usable area of 5,460 square meters, worth Baht

80.00 million, making up a total value of Baht 243.02 million (“**Asset 1**”), and 2) a plot of vacant land of 3 ngan 65.3 square wah or equal to 365.3 square wah, worth Baht 206.98 million (“**Asset 2**”), at a total value of not exceeding Baht 450.00 million (“**Purchase of Assets from JCKD**”), whereby JCKD intends to sell such assets through an inseparable one-off transaction; and (2) subsequent to the acquisition of Asset 2, which is a vacant land, the plan for development on such land of a six-storied office building with one underground floor as a parking lot for about 27 cars and a roof deck, having a total usable area of around 5,924.82 square meters, for rent to the interested person as their offices, scheduled for completion of construction in 2024 and start of income earning from commercial operation in 2025, whereby the Company must raise additional funds of not more than Baht 207.14 million to finance such office building development until completion (“**Additional Investment**”).

The Company will pay for the consideration for the Office Building Investment Transaction at a total value of not exceeding Baht 657.14 million according to the details in Item 5.3 ‘Payment method.’

### 3.2. Type and size of the transaction

#### 3.2.1. Type and calculation of size of the acquisition or disposal of assets

The Company has calculated size of the Office Building Investment Transaction in accordance with the Notifications on Acquisition or Disposal based on its latest reviewed financial statements for the nine-month period ended September 30, 2022 and JCKD’s latest audited financial statements for the year ended December 31, 2021. Details of the calculation are as follows:

(1) NTA basis				
Not applicable because this is not an acquisition of assets				
(2) Net profit basis				
Not applicable because this is not an acquisition of assets				
(3) Total value of consideration basis				
Transaction size	$\frac{\text{Total value of consideration} \times 100}{\text{Total assets of the Company}}$	=	$\frac{\text{Baht 657.14 million} \times 100}{\text{Baht 1,261.45 million}^{1/}}$	= 52.09%
(4) Value of securities issued for payment of acquired assets basis				
Transaction size	$\frac{\text{No. of shares issued for payment} \times}{\text{No. of the Company's issued and paid-up shares}}$	=	$\frac{1,617.53 \text{ million shares} \times 100}{2,663.77 \text{ million shares}}$	= 60.72%
Remark:				
1/ Total assets are based on the Company's reviewed consolidated financial statements as at September 30, 2022.				

The Office Building Investment Transaction is considered an asset acquisition transaction of the Company pursuant to the Notifications on Acquisition or Disposal. The size of such transaction is equal to 60.72% under the value of securities issued for payment of acquired assets basis (total value of consideration of not exceeding Baht 657.14 million), from which the maximum transaction size is

obtained, based on the Company's reviewed consolidated financial statements for the nine-month period ended September 30, 2022. In the previous six months, the Company did not execute any asset acquisition transaction.

The said transaction is accordingly considered as the Class 1 Transaction under the Notifications on Acquisition or Disposal, which is defined as a transaction between a listed company or its subsidiary and a non-listed company with the transaction size equal to or higher than 50% but lower than 100%. Therefore, the Company has a duty to report and disclose the transaction with required minimum information under Schedule (1) pursuant to the Notifications on Acquisition or Disposal, and to seek an approval from the shareholders' meeting with required affirmative votes of not less than three-fourths of the total number of votes of the shareholders attending the meeting and being entitled to vote, excluding votes of the shareholders having an interest, as well as to appoint an independent financial advisor (IFA), which must be on the SEC's approved list of financial advisors.

### 3.2.2. Type and calculation of size of the connected transaction

The Purchase of Assets from JCKD constitutes a connected transaction of the Company pursuant to the Notifications on Connected Transactions. This is because JCKD and the Company have a mutual major shareholder and director, namely Mr. Apichai Taechaubol, who, as at January 27, 2023, held 276,472, 784 shares in the Company, representing 10.38% of the Company's total issued and paid-up capital (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and, as at May 9, 2022, held 5,500, 000 shares in JCKD )including the related persons(, representing 55% of JCKD's total issued and paid-up capital (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD). The total value of consideration for the connected transaction is not exceeding Baht 450.00<sup>5</sup> million, and the transaction size is equal to 471.15% of the Company's net tangible assets (NTA) )as at September 30, 2022, the Company's NTA amounted to Baht 95.51 million(, according to its reviewed consolidated financial statements for the nine-month period ended September 30, 2022. In the previous six months, the Company did not enter into any connected transaction. The details are as follows:

---

<sup>5</sup> The value of consideration for the connected transaction is calculated from the total value of the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million only, excluding the Additional Investment in the office building development, after the acquisition of Asset 2, of not exceeding Baht 207.14 million because this is not considered as a consideration payable to the connected person.



Table showing the calculation of size of the connected transaction:

	Value (Baht million)
The Company's NTA	95.51
3% of NTA	2.87
Value of consideration for the connected transaction	450.00 <sup>5</sup>
Size of the connected transaction as % of NTA (%)	471.15

$$\begin{aligned}
 \text{Transaction size} &= \frac{\text{Transaction value} \times 100}{\text{NTA}} \\
 \text{as \% of NTA} &= \frac{450.00 \times 100}{95.51} \\
 &= 471.15\%
 \end{aligned}$$

Table showing the Company's NTA as at September 30, 2022:

The Company's financial information	Value (Baht million)
Total assets	1,261.45
Less: Intangible assets	(8.61)
Less: Total liabilities	(1,157.33)
Less: Non-controlling interests	-
NTA	95.51

In the previous six months, the Company did not execute any connected transaction. Therefore, the size of this transaction is greater than 3% of the Company's NTA and the transaction value is more than Baht 20.00 million. The Company is accordingly required to obtain an approval from the Board of Directors and to prepare and disclose an information memorandum on the transaction to the SET pursuant to the Notifications on Connected transactions. It must also obtain an approval from the shareholders' meeting with required affirmative votes of not less than three-fourths of the total number of votes of the shareholders attending the meeting and being entitled to vote, excluding votes of the shareholders having an interest, and must appoint an independent financial advisor (IFA), which must be on the SEC's approved list of financial advisors.

#### 4. Details of the assets being acquired

The Company will acquire land and office building at a total value of not exceeding Baht 657.14 million, divided into:

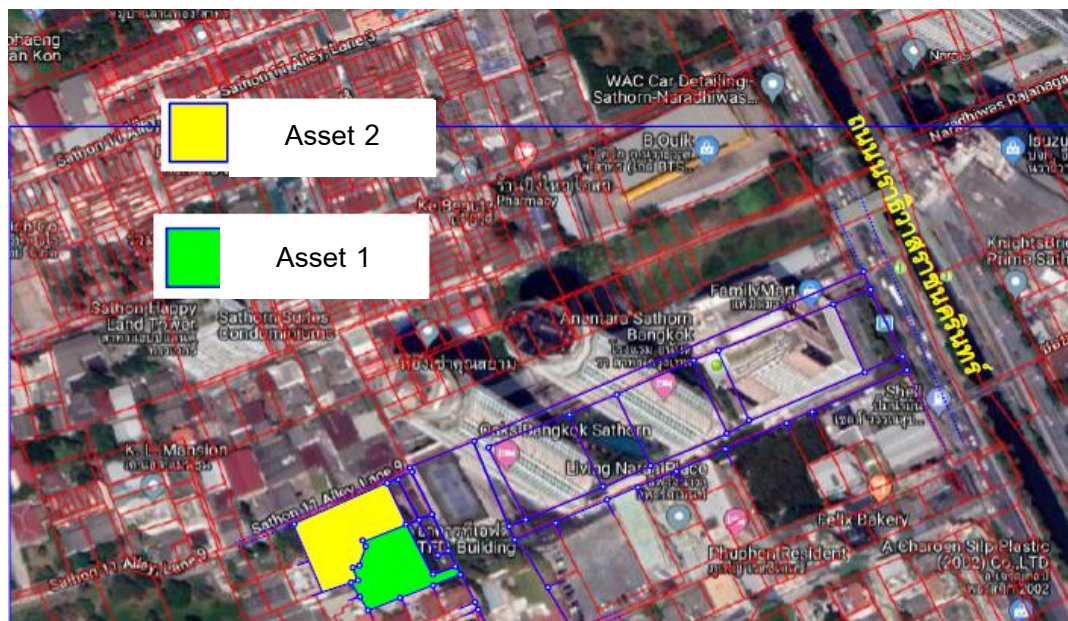
- (1) Asset 1: Land and office building, and Asset 2: Vacant land, located on Soi Sathon 11 Yaek 9, Narathiwat Ratchanakarin Road, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok, with a total land area of 1 rai 2 ngan 53 square wah or equal to 653 square wah from JCKD, which is a connected person of the Company, at a total value of not exceeding Baht 450.00 million ("Purchase of Assets from JCKD"), the details of which are as follows:

<b>Asset1</b>	<b>Land with construction, which is an office building</b> One plot of land under title deed No. 2185 with a total area of 2 ngan 87.7 square wah or equal to 287.7 square wah, and a six-storied office building with an underground floor and a roof deck ("TFD Building") with a total usable area of 5,460 square meters <sup>1/</sup>
<b>Asset2</b>	<b>Vacant land</b> One plot of land under title deed No. 2184 with a total area of 3 ngan 65.3 square wah or equal to 365.3 square wah
<b>Location</b>	No. 18 Soi Sathon 11 Yaek 9, Narathiwat Ratchanakarin Road, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok 10120
<b>Type of ownership</b>	Freehold
<b>Owner</b>	JC Kevin Development Co., Ltd.) "JCKD")
<b>Encumbrances</b>	Mortgage to Bank of Ayudhya Plc.
<b>Ingress/egress rights</b>	Public way/servitude/private access

Remark:

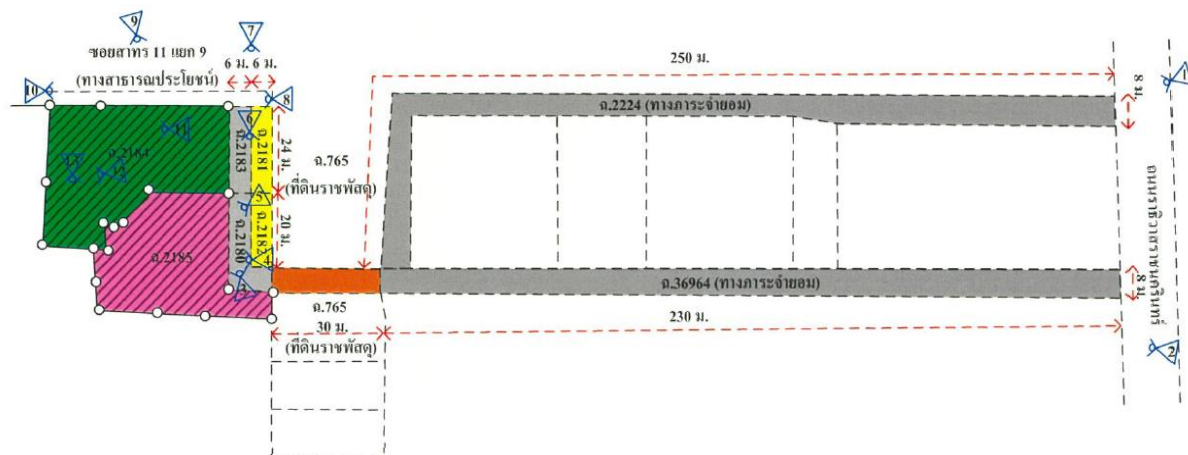
- 1/ The internal usable area is currently divided into common area of 2,445.78 square meters, office area of JCKD of 321.22 square meters, and rentable area of 2,693.00 square meters. Of such rentable area, 997.56 square meters are rented to the Company and 1,695.44 square meters to JCK international Plc. ("JCK"), which is a connected person.

Picture showing location of Assets 1 and 2, which are next to each other, to be purchased from JCKD

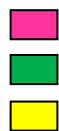


Source: Report of the independent valuer, Southeast Asia International Co., Ltd.

Picture showing the ingress/egress rights: public way/servitude/private access of Assets 1 and 2



Remark:



Asset 1 under title deed No.2185

Asset 2 under title deed No.2184

Road inside the project under title deeds No. 2181 and 2182, which are the split plots to be used within the group including Asset 1 under title deed No.2185 and Asset 2 under title deed No.2184 and are owned by JCKD.

Land under title deeds No. 765. JCKD has leased from the State property for a 9-storey car park building. Lease period of 30 years from September 1, 2009 to August 31, 2040, with a remaining period of approximately 17 years, which JCKD allows the Company to be used as an entrance and exit to Narathiwas Ratchanakarin Road. Furthermore, the Company can enter and exit via Soi Sathorn 11 intersection 9, which is a public road.

Land under title deeds No. 2180, 2183, 2224 and 36964, being registered the right of servitude for Assets 1 under title deed No.2185 and Asset 2 under title deed No.2184 and owned by Fine Two Asset Co., Ltd. ("F2A") and Fine One Holdings Co., Ltd. ("F1H") which are the subsidiaries of JCKD.

Picture of Asset 1 to be purchased from JCKD



Source: Report of the independent valuer, Thai Property Appraisal Lynn Phillips Co., Ltd.

Picture of Asset 2 to be purchased from JCKD



Source: Report of the independent valuer, Thai Property Appraisal Lynn Phillips Co., Ltd.

- (2) Subsequent to the acquisition of Asset 2, which is a vacant land, the Company plans to develop on such land a six-storied office building with one underground floor as a parking lot for about 27 cars and a roof deck, having a total construction area of 9,006.04square meters divided into a total usable area of around 5,924.82 square meters (about 65.79% of the construction area) and a common area of 3,081.22square meters. The building space will be rented to the interested person for use as their offices, scheduled for completion of construction in 2024 and start of income earning from commercial operation in 2025. In this respect, the Company must raise additional funds of not more than Baht 207.14million to finance such office building development until completion ("**Additional Investment**").

## 5. Total value of consideration, basis for determination of total transaction value, and payment method

### 5.1. Value of consideration

The Company will enter into the Office Building Investment Transaction at a total value of not exceeding Baht 657.14 million. The transaction is divided into (1) the purchase of land and office building located on Soi Sathon 11 Yaek 9, Narathiwat Ratchanakarin Road, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok, with a total land area of 1 rai 2 ngan 53 square wah or equal to 653 square wah from JC Kevin Development Co., Ltd. (“JCKD”), which is a connected person of the Company, consisting of 1) a plot of land of 2 ngan 87.7 square wah or equal to 287.7 square wah, worth Baht 163.02 million, with a six-storied office building with one underground floor and a roof deck, having a total usable area of 5,460 square meters, worth Baht 80.00 million, making up a total value of Baht 243.02 million (“**Asset 1**”), and 2) a plot of vacant land of 3 ngan 65.3 square wah or equal to 365.3 square wah, worth Baht 206.98 million (“**Asset 2**”), at a total value of not exceeding Baht 450.00 million (“**Purchase of Assets from JCKD**”), whereby JCKD intends to sell such assets through an inseparable one-off transaction; and (2) subsequent to the acquisition of Asset 2, which is a vacant land, the plan for development on such land of a six-storied office building with one underground floor as a parking lot for about 27 cars and a roof deck, having a total usable area of around 5,924.82 square meters, for rent to the interested person as their offices, scheduled for completion of construction in 2024 and start of income earning from commercial operation in 2025, whereby the Company must raise additional funds of not more than Baht 207.14 million to finance such office building development until completion (“**Additional Investment**”).

### 5.2. Basis for determination of total transaction value

The Company has determined value of the consideration thoroughly and with due care. The basis for determination of the consideration for the Office Building Investment Transaction of not exceeding Baht 657.14 million is as follows:

- (1) The determination of value of the consideration for the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million has resulted from mutual negotiation and agreement between the parties to the sale and purchase agreement for land with constructions, based on the property appraisal by two SEC-approved independent valuers, the details of which are as tabulated below:

Appraised property	Appraised value (Baht million)	Report No.	Appraisal date	Appraisal approach
<b>Southeast Asia International Co., Ltd.</b>				
Land with construction		65GEN10/0031	October 26, 2022	
Land	181.25			Market approach
Office building	110.00			Cost approach
<b>Total</b>	<b>291.25</b>			
Vacant land	230.14			Market approach
<b>Grand total</b>	<b>521.39</b>			
<b>Thai Property Appraisal Lynn Phillips Co., Ltd.</b>				
Land with construction		ThorPhor 227-1- 1692-22	October 27, 2022	
Land	201.39			Market approach
Office building	112.00			Cost approach
<b>Total</b>	<b>313.39</b>			
Vacant land	255.71			Market approach
<b>Grand total</b>	<b>569.10</b>			

The consideration for the Purchase of Assets from JCKD not exceeding Baht 450.00 million is based on negotiation between the Company and JCKD. Being compared to its fair price assessed by independent assets appraisals between Baht 521.39 - 569.10 million, the said consideration has a discount on the fair price of Baht 71.39 – 119.10 or a discount of 13.69% – 20.93% from the fair price.

Besides, in order to minimize the dependency on sources of fund from minority shareholders, the Board of Director, then, negotiate to split the payment into 2 tranches: (1) by issuance of shares via a private placement to JCKD of 1,617,531,400 shares at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling of around Baht 274.98 million as a part of consideration and (2) the remaining consideration of Baht 175.02 million shall be paid by proceeds from issuance of shares via rights offering. The Company shall offer 12,843,894,555 share to its existing shareholders at the offering price of Baht 0.03 per share by means of rights offering or totaling of around Baht 385.32 million. JCKD and Mr. Apichai Taechaubol (Person under Section 258 of JCK) intend to subscribe the rights offering to maintain their shareholding. From the exercise of such rights by JCKD and Mr. Apichai Taechaubol (Person under Section 258 of JCKD) to maintain their existing combined shareholding proportion of around 44.24% of the Company's paid-up capital after the share offering through private placement, the Company will receive a total amount of Baht 170.46 million, leaving a shortfall of only Baht 4.56 million which must be obtained from other shareholders.

- (2) The determination of value of the Additional Investment of not exceeding Baht 207.14 million is based on the estimated cost of development of an office building on Asset 2, which is a vacant land. The Company has estimated the construction cost of such office building at Baht 23,000.00 per square meter, with total construction area of 9,006.04 square meters, based on JCKD's experience in the construction of an office building on Asset 1 compared with the construction cost appraised by the two independent valuers.

### 5.3. Payment method

The Company will pay for the consideration for the Office Building Investment Transaction of not exceeding Baht 657.14 million as follows:

- (1) Payment for the consideration for the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million in two tranches as follows:

- (a) Payment by issuance of new shares for offering through private placement to JCKD in the amount of not more than 1,617,531,400 shares) par value of Baht 0.25 per share( at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling Baht 274,980,338.00 )or approximately Baht 274.98 million(, as part of the consideration for the Purchase of Assets from JCKD or equivalent to 61.11% of the total consideration for the Purchase of Assets from JCKD )details of the issuance and offering of new ordinary shares through private placement, which constitutes a connected transaction of the Company, are shown in Enclosure 4(.

After the transaction with the consideration to be partially paid to JCKD in form of the Company's shares, as described above, JCKD will then hold 1,617,531,400 shares in the Company, representing 37.78% of the Company's issued and paid-up capital, and, if including shares of Mr. Apichai Taechaubol, the related person under Section 258 of JCKD,<sup>6</sup> will hold an aggregate of 1,894,004,184 shares, representing 44.24% of the Company's issued and paid-up capital (after the paid-up capital increase following the issuance of new shares on this occasion). As a result, JCKD is required to make a tender offer for all securities of the Company. Nonetheless, JCKD intends to apply for a waiver of the requirement to make a

---

<sup>6</sup> Mr. Apichai Taechaubol is the Company's director and major shareholder, holding 276,472,784 shares or 10.38% of the Company's issued and paid-up capital as at January 27, 2023 (according to shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and also is JCKD's director and major shareholder, holding 5,500,000 shares in JCKD (including related persons) or 55% of JCKD's issued and paid-up capital as at May 9, 2022 (according to the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

tender offer for all securities by virtue of the resolution of the shareholders' meeting of the Company (Whitewash), and will seek approval from the Company's shareholders on the same occasion as the request for approval of the Office Building Investment Transaction and the issuance and offering of new shares through private placement to JCKD. (Details of the application for a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting )Whitewash) are shown in Enclosure 6.)

(b) Payment of the remaining Baht 175.02 million, or equivalent to 38.89% of the total consideration for the Purchase of Assets from JCKD, in cash, whereby the Company will issue its new ordinary shares for rights offering to its existing shareholders in the amount of not exceeding 12,843,894,555 shares) par value of Baht 0.25 per share( at the offering price of Baht 0.03 per share, totaling Baht 385,316,836.65 )or approximately Baht 385.32 million( (details of the issuance of new ordinary shares for rights offering to the Company's existing shareholders are shown in Enclosure 5 "Capital Increase Report Form").

(2) Payment for the consideration for the Additional Investment of not exceeding Baht 207.14 million in cash, which will be fully raised from borrowing from financial institutions.

## **6. Benefits expected for the Company**

The Company views that the Office Building Investment Transaction will be beneficial based on the following reasons:

- (1) The land and office building to be purchased from JCKD is located on Soi Sathon, Narathiwat Ratchanakarin Road, which is a prime economic area with convenient transportation and road access, surrounded by government offices, large-scale projects, sky train, and shopping malls, resulting in value creation and strong liquidity of the acquired assets.
- (2) The Company has currently rented the space of the office building to be purchased from JCKD on Floor 2, Floor 4 (partly) and Floor 6 with a total area of 997.56 square meters for use as its existing office. After completion of the Purchase of Assets from JCKD, the Company will become the owner of such land and office building and will not bear any risk from future increase in the rental fees. In 2021, the Company paid the office rental and service fees in the total amount of about Baht 4.79 million.
- (3) In entering into the Office Building Investment Transaction, the Company will acquire the land and office building and intends to partially use the building as its office and rent the remaining areas to



related companies to use as their offices. As such, the Company will have the opportunity to instantly recognize revenues and profit from such space renting. Moreover, after acquisition of the vacant land, the Company plans to develop an office building thereon for further renting to the interested person to use as their offices, with the building expected to be completely constructed and ready for rent by 2024 and start of income earning from commercial operation in 2025. Such office space renting will generate recurring rental income for the Company, which will help to ensure a more consistent stream of revenues and cash flow, reduce income fluctuations, increase sources of revenues, and mitigate risk from reliance on the restaurant business. The Company expects to earn the rental and service fee income of around Baht 21.57million a year from the existing office building and about Baht 36.97million per year after development of a new office building on the vacant land (assuming that the rental rate will gradually increase and steady at 80% in 2028), making up a total rental and service fee income from the acquisition of Asset 1 and Asset 2 of approximately Baht 58.54million a year (representing 10.83% of revenue from the restaurant business), as follows:

**Asset 1: Existing office building**

Tenants	Rented space (sqm)	Type of agreement	Rental and service fee rate (Baht/sqm/month)	Rental and service fee (Baht/month)
JCK <sup>1/</sup>	1,695.44	Rental agreement	424.00	718,866.56
		Services agreement	106.00	179,716.64
JCKD <sup>2/</sup>	321.22	Rental agreement	424.00	718,866.56
		Services agreement	106.00	179,716.64
Total				1,797,166.40
Total rental and service fee income obtainable by the Company (Baht/year)				21,565,996.80

Remark:

- 1/ Based on the rental and services agreements between JCKD and JCK from September 1, 2022 to August 31, 2025.
- 2/ JCKD will change to a tenant under the rental and services agreements with the same rental fee, service fee, terms and conditions as those applied to other tenants.

**Asset 2: New office building after development**

Total rentable area	(sqm)	5,924.82
Rental rate	(%)	80
Rented space	(sqm)	4,739.86
Rental and service fee rate <sup>1/</sup>	(Baht/sqm/month)	650.00
<b>Rental and service fee income</b>	<b>(Baht/year)</b>	<b>36,970,876.80</b>

Remark:

- 1/ Based on the average rental fee rate of nearby buildings on Narathiwat Ratchanakarin Road in 2025.

- (4) The Company can place such land and office building as collateral for credit facilities raised from financial institutions as working capital for its business operation and for future business expansion. Moreover, if the Company desires to raise funds by way of debenture issuance, it can offer such land and office building as security.
- (5) The consideration for the Purchase of Assets from JCKD not exceeding Baht 450.00 million is based on negotiation between the Company and JCKD. Being compared to its fair price assessed by independent assets appraisals between Baht 521.39 - 569.10 million, the said consideration has a discount on the fair price of Baht 71.39 – 119.10 or a discount of 13.69% – 20.93% from the fair price. Besides, the Office Building Investment Transaction has its project IRR of 8% per annum, which is higher than the Company's WACC at 7% per annum.
- (6) In order to minimize the dependency on sources of fund from minority shareholders, the Board of Directors, then, negotiate to split the payment into 2 tranches: (1) by issuance of shares via a private placement to JCKD of 1,617,531,400 shares at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling of around Baht 274.98 million as a part of consideration and (2) the remaining consideration of Baht 175.02 million shall be paid by proceeds from issuance of shares via rights offering. The Company shall offer 12,843,894,555 share to its existing shareholders at the offering price of Baht 0.03 per share by means of rights offering or totaling of around Baht 385.32 million. JCKD and Mr. Apichai Taechaubol (Person under Section 258 of JCK) intend to subscribe the rights offering to maintain their shareholding. From the exercise of such rights by JCKD and Mr. Apichai Taechaubol (Person under Section 258 of JCKD) to maintain their existing combined shareholding proportion of around 44.24% of the Company's paid-up capital after the share offering through private placement, the Company will receive a total amount of Baht 170.46 million, leaving a shortfall of only Baht 4.56 million which must be obtained from other shareholders.

## **7. Sources of funds for the transaction**

The Company will pay for the consideration for the Office Building Investment Transaction of not exceeding Baht 657.14 million as follows:

- (1) Payment for the consideration for the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million in two tranches as follows:
  - (a) Payment by issuance of new shares for offering through private placement as part of the consideration to JCKD in the amount of not more than 1,617,531,400 shares (par value of Baht 0.25 per share) at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling Baht 274,980,338.00 (or approximately Baht 274.98 million), which is

expected to be completed by the second quarter of 2023, after approval is obtained from the shareholders' meeting and after the conditions precedent set out in the sale and purchase agreement for land and constructions between the Company and JCKD have been satisfied or waived (details of the issuance and offering of new ordinary shares through private placement, which constitutes a connected transaction of the Company, are shown in Enclosure 4); and

- (b) Payment of the remaining Baht 175.02 million in cash, whereby the Company will issue its new ordinary shares for rights offering to its existing shareholders in the amount of not exceeding 12,843,894,555 shares (par value of Baht 0.25 per share) at the offering price of Baht 0.03 per share, totaling Baht 385,316,836.65 (or approximately Baht 385.32 million) after JCKD has been allotted the newly issued shares through private placement as mentioned above, with the allocation of newly issued shares to the existing shareholders under the rights offering expected to be completed by the third quarter of 2023 (details of the issuance of new ordinary shares for rights offering to the Company's existing shareholders are shown in Enclosure 5 "Capital Increase Report Form").

In this regard, the issuance and offering of new shares through private placement will lead the shareholders' equity of the Company to increase from Baht 178.08 million<sup>7</sup> to Baht 453.06 million. After the issuance and offering of new shares through private placement, the Company will issue new shares for rights offering to its existing shareholders, which will also result in its shareholders' equity growing from Baht 453.06 million to Baht 838.37 million.

- (2) Payment of the consideration for the Additional Investment of not exceeding Baht 207.14 million in cash, to be fully raised from borrowing from financial institutions. The Company is approaching financial institutions to negotiate the terms and conditions for loans to fund such investment, expected to be finalized by the third quarter of 2023. Such borrowing will lead to an increase in the Company's liabilities. However, considering its overall financial structure from the acquisition of Asset 1 and Asset 2, which will be

---

<sup>7</sup> Prior to the share offering through private placement, the Company has total shareholders' equity of Baht 178.08 million (based on its shareholders' equity shown on the nine-month consolidated financial statements ended September 30, 2022 of Baht 104.12 million, added by (1) the conversion of convertible debentures during October 18, 2022 – January 6, 2024, with an increase in number of shares from the conversion of 410,095,347 shares at the average conversion price of Baht 0.1218 per share, amounting to Baht 49.96 million; and (2) the capital increase through private placement under the general mandate in the amount of 198,347,107 shares at Baht 0.1210 per share, totaling Baht 24.00 million, including the adjustment items under (1) and (2) of Baht 73.96 million).

financed mainly by the share offering through private placement and the rights offering and, to a lesser degree, by borrowing from financial institutions, the Company's debt to equity ratio will ultimately drop from 11.12 times (based on the nine-month consolidated financial statements as at September 30, 2022) to merely 1.63 times<sup>8</sup> after completion of the share offering through private placement and the rights offering.

#### 8. Conditions for the transaction

The execution of the Office Building Investment Transaction is subject to an approval from the shareholders' meeting of the Company with required affirmative votes of not less than three-fourths of the total number of votes of the shareholders attending the meeting and being entitled to vote, excluding votes of the shareholders having an interest. The Company must appoint an independent financial advisor, who must be on the SEC's approved list of financial advisors. The transaction is also subject to satisfaction of all conditions precedent set out in the sale and purchase agreement for land with constructions. The key conditions precedent are as follows:

- (1) The shareholders' meeting of the Company passes a resolution approving the following matters:
  1. Decrease of the Company's registered capital by Baht 99,390,564.00 from the existing registered capital of Baht 825,048,481.50 to the new registered capital of Baht 725,657,917.50 by canceling 397,562,256 unissued ordinary shares with a par value of Baht 0.25per share, and amendment to Clause 4 of the Memorandum of Association;
  2. Execution of the asset acquisition transaction in the purchase of land and constructions from JCKD at a total value of not exceeding Baht 450,000,000;
  3. Increase of the Company's registered capital by Baht 5,038,444,116.00 from the existing registered capital of Baht 725,657,917.50 to the new registered capital of Baht 5,764,102,033.50 by issuing 20,153,776,464 new ordinary shares with a par value of Baht 0.25per share, and amendment to Clause 4 of the Memorandum of Association;
  4. Allocation of not exceeding 1,617,531,400 newly issued ordinary shares with a par value of Baht 0.25per share for offering through private placement to JCKD at the offering price of Baht 0.17 per share, totaling not more than Baht 274,980,338.00; and

---

<sup>8</sup> The Company recorded total liabilities as at September 30, 2022 of Baht 1,157.63 million (based on its nine-month consolidated financial statements as at September 30, 2022), added by loans for investment in the vacant land of Baht 207.14 million, making up a total of Baht 1,364.47 million, divided by shareholders' equity after the share offering through private placement and the rights offering, amounting to Baht 838.37 million.

5. Waiver of JCKD from the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting (Whitewash), as a result of JCKD receiving partial payment for the sale and purchase price with the newly issued shares.
- (2) The Office of the Securities and Exchange Commission grants approval for the Company to issue and offer its new ordinary shares to JCKD and grants a waiver of JCKD from the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting (Whitewash).
- (3) The representations of the Company are true and correct in all respects on the date of signing the sale and purchase agreement for land with constructions and shall remain true and correct in all respects throughout the period until the date of registration of ownership transfer.
- (4) The representations of JCKD are true and correct in all respects on the date of signing the sale and purchase agreement for land with constructions and shall remain true and correct in all respects throughout the period until the date of registration of ownership transfer.
- (5) JCKD shall not perform any act leading to a change that causes or may cause a material adverse impact on the land and constructions from the date on which the two parties have signed the sale and purchase agreement for land with constructions until the date of registration of ownership transfer.
- (6) No legal action, prosecution or any act is taken by the governmental agency in order to call for a cessation of the transaction as set out in the sale and purchase agreement for land with constructions, and no incident or act occurs or is caused to occur with grounds for expecting that it will result in a start of legal action or prosecution, which causes a material adverse impact on the land and constructions or obstructs the execution of the transaction as set out in the sale and purchase agreement for land with constructions.
- (7) No laws, rules and/or regulations are enforced or take effect after the date of signing the sale and purchase agreement for land with constructions, which prohibit the execution of such transaction or cause the transaction under the sale and purchase agreement for land with constructions to violate the said laws, rules and/or regulations.

## 9. Nature and scope of interest of the related persons

No.	Director	Interest
1	Mr. Apichai Taechaubol	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Holding the posts of Chairman of the Board of Directors and Executive Chairman of the Company.<sup>1/</sup></li> <li>● Holding the post of Director of JCKD.</li> <li>● Being the major shareholder holding 276,472,784<sup>2/</sup> shares in the Company, representing 10.38% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being the major shareholder holding 5,500,000<sup>3/</sup> shares in JCKD, representing 55% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being father of Mr. Chotiwit Taechaubol, Mr. Athawut Taechaubol, Mr. Noppawee Taechaubol, and Miss Oranat Taechaubol.</li> </ul>
2	Mr. Chotiwit Taechaubol	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Holding the posts of Director, Executive Committee Member, and Chief Executive Officer of the Company.</li> <li>● Holding the post of Director of JCKD.</li> <li>● Holding 15,975,000<sup>2/</sup> shares in the Company, representing 0.60% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Holding 750,000<sup>3/</sup> shares in JCKD, representing 7.50% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being son of Mr. Apichai Taechaubol.</li> <li>● Being a sibling of Mr. Athawut Taechaubol, Mr. Noppawee Taechaubol, and Miss Oranat Taechaubol.</li> </ul>
3	Mr. Athawut Taechaubol	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Holding the posts of Director, Executive Committee Member and Joint-Chief Executive Officer of the Company.</li> <li>● Holding the post of Director of JCKD.</li> <li>● Holding 31,914,850<sup>2/</sup> shares in the Company, representing 1.20% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Holding 750,000<sup>3/</sup> shares in JCKD, representing 7.50% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being son of Mr. Apichai Taechaubol.</li> <li>● Being a sibling of Mr. Chotiwit Taechaubol, Mr. Noppawee Taechaubol, and Miss Oranat Taechaubol.</li> </ul>

No.	Director	Interest
4	Mr. Noppawee Taechaubol	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Holding the post of Director of JCKD.</li> <li>● Holding 30,796,500<sup>2</sup> /shares in the Company, representing 1.16% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Holding 750,000<sup>3/</sup> shares in JCKD, representing 7.50% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being son of Mr. Apichai Taechaubol.</li> <li>● Being a sibling of Mr. Chotiwit Taechaubol, Mr. Athawut Taechaubol, and Miss Oranat Taechaubol.</li> </ul>
5	Miss Oranat Taechaubol	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Holding 474,500<sup>2/</sup> shares in the Company, representing 0.02% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Holding 750,000<sup>3/</sup> shares in JCKD, representing 7.50% of the issued and paid-up capital.</li> <li>● Being daughter of Mr. Apichai Taechaubol.</li> <li>● Being a sibling of Mr. Chotiwit Taechaubol, Mr. Athawut Taechaubol, and Mr. Noppawee Taechaubol.</li> </ul>

## Remark:

- 1/ The Board of Directors' Meeting No. 2/2023 on January 13, 2023 resolved to appoint Mr. Apichai Taechaubol as Chairman of the Board of Directors and Executive Chairman of the Company, taking effect as from January 13, 2023. However, Mr. Apichai Taechaubol did not attend the Board of Directors' Meeting No. 2/2023 on January 13, 2023.
- 2/ Shareholder information of JCK Hospitality Plc. as at January 27, 2023 (based on shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023).
- 3/ Shareholder information of JC Kevin Development Co., Ltd. as at May 9, 2022, with Mr. Apichai Taechaubol holding 3,125,000 shares or 31.25% of JCKD's issued and paid-up capital and Mrs. Chalida Taechaubol (spouse of Mr. Apichai Taechaubol) holding 2,375,000 shares or 23.75% of JCKD's issued and paid-up capital (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

The three directors having an interest, namely Mr. Apichai Taechaubol, Mr. Chotiwit Taechaubol and Mr. Athawut Taechaubol, did not attend the meeting and cast votes on the agenda to consider and approve the Office Building Investment Transaction.

**10. Opinion of the Board of Directors regarding the transaction**

The Board of Directors' Meeting of the Company No. 2/2023 on January 13, 2023 resolved to approve the Office Building Investment Transaction, viewing that the said transaction is reasonable and beneficial to the Company and its shareholders. The total value of consideration for the Purchase of Assets from JCKD of not exceeding Baht 450.00 million is not higher than the fair value appraised by two independent valuers, whereas the value of the Additional Investment of not exceeding Baht 207.14 million is the construction cost that is comparable with the construction cost appraised by the two independent valuers. Moreover, the Company can utilize and create benefits from such land and office building, as described in Item 6. The Board of Directors therefore was of the opinion that the execution of this transaction is reasonable and expressed such opinion in the best interests of the Company and the shareholders.

By comparing the benefits to the Company and the reasonableness of such transaction with the transaction executed with a non-connected person, the conditions for the Office Building Investment Transaction are similar to those of the transaction that is executed on an arm's-length basis and there is no transfer of benefits between the Company and the persons who may have a conflict of interest. The terms of conditions are set out according to the normal sale and purchase practices. Moreover, after completion of the issuance and offering of its new shares through private placement to JCKD as a partial consideration for the Purchase of Assets from JCKD, the Company will have JCKD as its strategic partner. JCKD's executives and team of staff have had the knowledge, capability and experience in the office space rental and services business, which could bolster the Company's entry into this business. Therefore, the Board of Directors resolved to grant approval for the Company to enter into the Office Building Investment Transaction with JCKD and propose such matter to the shareholders' meeting for approval.

In this regard, the Company as a listed entity must abide by the rules and regulations on connected transactions in the same manner as the transaction that is executed on an arm's-length basis and must take into account its best interests to ensure that the minority shareholders would not be affected by the connected transaction.

**11. Opinion of the Audit Committee and/or directors that is different from the opinion of the Board of Directors in Item 10**

- None -

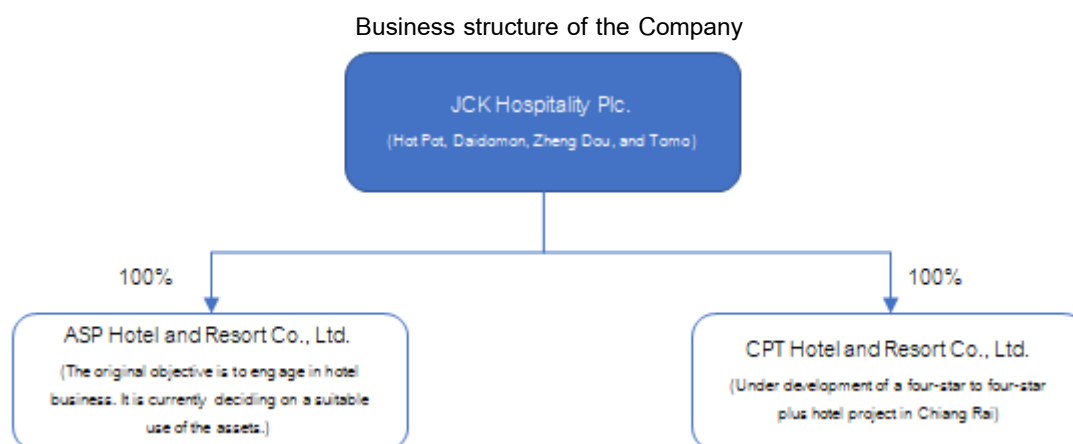


## 12. Consideration on the conflict of interest prevention measures

After completion of the offering and allocation of not exceeding 1,617,531, 400 newly issued shares to JCKD, JCKD will become the major shareholder holding 44.24% of the total issued and paid-up shares in the Company (37.78)% is directly held by JCKD and 6.46% held by Mr. Apichai Taechaubol, who is the related person under Section 258 of JCKD<sup>9</sup>). JCKD currently operates three lines of business: office building for rent, hotel, and development and sale of residential condominiums. As such, JCKD has engaged in certain businesses that may compete with the Company and/or create a conflict of interest with the Company. In this respect, the Company and JCKD, both being aware of this issue, have mutually agreed to lay down a policy to prevent a conflict of interest between them, as follows:

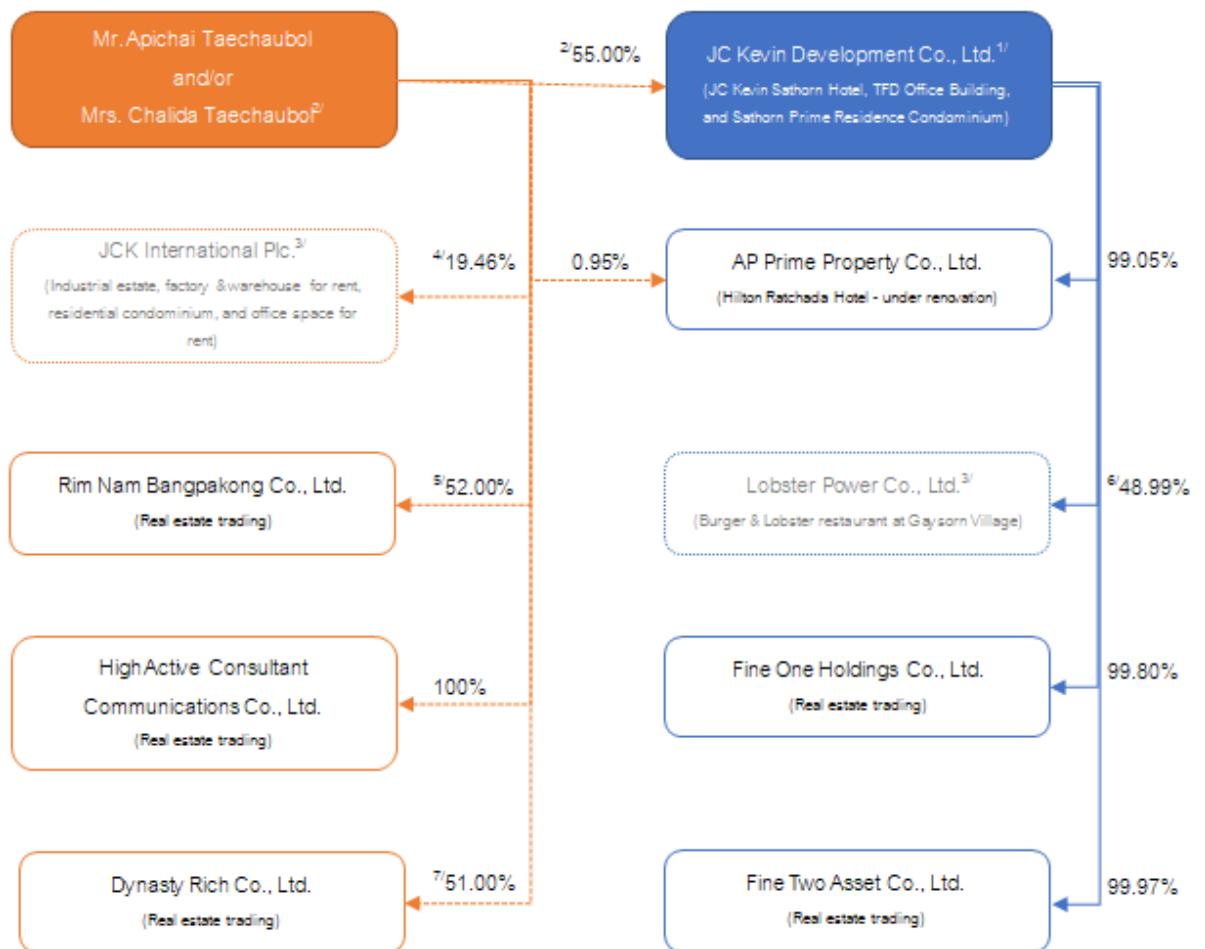
### 12.1 Conflict of interest in the current business operation

Here is an overview of the current business operation of the Company and of JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD:



<sup>9</sup> Mr. Apichai Taechaubol is the Company's director and major shareholder, holding 276,472,784 shares or 10.38% of the Company's total issued and paid-up capital as at January 27, 2023 (based on shareholding information as at the latest register book closing date to suspend share transfer (XM) on January 27, 2023), and is the director and major shareholder of JCKD, holding 5,500,000 shares in JCKD (including the related persons) or 55% of JCKD's total issued and paid-up capital as at May 9, 2022 (based on the list of shareholders (BorOrChor.5) of JCKD).

## Business structure of JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD



Remark:

- 1/ JCKD
- 2/ Related persons under Section 258 of JCKD
- 3/ Companies in which JCKD and/or related persons under Section 258 of JCKD do not have control power
- 4/ List of the top 10 shareholders is available from the SET's website.
- 5/ Other shareholders of Rim Nam Bangpakong Co., Ltd. are (1) Mr. Chotiwit Taechaubol, (2) Mr. Kritawat Taechaubol, (3) Mr. Akarawin Taechaubol, (4) Mr. Athawut Taechaubol, (5) Mr. Noppawee Taechaubol, and (6) Miss Oranat Taechaubol, each equally holding 8% of the paid-up registered capital, making up an aggregate of 48% of the paid-up registered capital.
- 6/ Other shareholders of Lobster Power Co., Ltd. are (1) Akara Foods Co., Ltd. (in which Mr. Akarawin Taechaubol has control power), holding 51.00% of the paid-up registered capital, and (2) Mr. Athawut Taechaubol, holding 0.01% of the paid-up registered capital.
- 7/ Other shareholder of Dynasty Rich Co., Ltd. is Miss Oranat Taechaubol, holding 8% of the paid-up registered capital.

**Table showing businesses in which the Company may have a conflict of interest with JCKD  
and the related persons under Section 258 of JCKD**

Business	The Company	JCKD	Related persons under Section 258 of JCKD	Conflict of interest
Restaurant	✓	✓ <sup>1</sup>	-	-
Hotel	✓	✓	-	✓
Office space for rent	✓	✓	✓ <sup>2</sup>	✓
Real estate trading	-	✓	✓	-

Remark:

- 1/ This excludes Lobster Power Co., Ltd. ("LP") because the Applicant does not have control power in it. LP originally obtained a franchise to operate Burger & Lobster restaurant from B&L Operating Ltd. ("B&L"), the franchiser, and already opened the first Burger & Lobster restaurant at Gaysorn Village and plans to open the second Burger & Lobster restaurant at Siam Paragon, which has already paid to B&L.

On June 23, 2022, the Company purchased such franchise from LP to operate the second Burger & Lobster restaurant at Siam Paragon, starting commercial operation in late 2022 in the same amount as LP has paid the right to B&L, which is the franchiser. The Company also made an agreement with LP for future development of the third Burger & Lobster restaurant. After the purchase of such franchise, the Company, LP, and B&L, which is the franchiser, have amended the agreement in order to grant the right to the Company to develop the second and third Burger & Lobster restaurants under the original franchise of LP obtained from B&L according to the Master Agreement. For the development of the third Burger & Lobster restaurant, the Company will directly pay the right to B&L.

LP will continue operate the first Burger & Lobster restaurant at Gaysorn Village. However, if it is necessary to move the first Burger & Lobster restaurant location, the relocation must be approved by the Company.

- 2/ This excludes JCK International Plc. ("JCK") because JCK is a listed company in the Stock Exchange of Thailand and the related persons under Section 258 of JCKD do not have control power in it. JCK's current business is the development and sale of land in industrial estates, factories and warehouses for rent, development of residential condominiums, and office spaces for rent. Its existing office buildings for rent include (1) SG Tower 1, located on an area of 2-3-85 rai at No. 161/1 Soi Mahat Lek Luang 3, Ratchadamri Road, Lumpini Sub-district, Pathumwan District, Bangkok, featuring a 19-storied office building with two underground floors and a parking lot of 8,108 square meters (220 cars), recording an occupancy rate of 74.36% of the total rentable space and generating a monthly income of around Baht 5.23 million as at December 31, 2021; and (2) Millennia Building, located on an area of 1-3-22 rai at No. 62 Lang Suan Road, Lumpini Sub-district, Pathumwan District, Bangkok, featuring a 26-storied office building with one underground floor and a parking lot of 9,870 square meters (220 cars), recording an occupancy rate of 71.79% of the total rentable space and generating a monthly income of about Baht 5.10 million as at December 31, 2021 (source: Form 56-1 for 2021 of JCK).

It is apparent from the above table that there could be a conflict of interest between the Company and JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD, as discussed above. In this respect, the Company, JCKD, and the related persons under Section 258 of JCKD have jointly considered to lay down a policy to prevent a conflict of interest that may arise from their current business operations, as follows:

(a) Office building for rent business

At present, JCKD operates one office building for rent, i.e. TFD Building, located at No. 18 Soi Sathon 11Yaek9, Yan Nawa Sub-district, Sathon District, Bangkok 10120. It is a six-storied office building with one underground floor and a roof-deck, having a total usable area of 5,206 square meters. The Company has rented Floor 2, Floor 4 (partly) and Floor 6 of such building, with a total area of 997.56 square meters, for use as its office.

The Company intends to purchase two plots of land and TFD Building from JCKD at a total price of Baht 450.00 million, which constitutes a material connected transaction and will be proposed for approval from its shareholders' meeting on the same occasion as the seeking of approval for the issuance and offering of its new ordinary shares through private placement to JCKD. Details of the transaction are shown in Enclosure 2, "Information Memorandum on the Acquisition of Land and Office Building from JC Kevin Development Co., Ltd., Which Is a Connected Person."

Therefore, after completion of the issuance and offering of new ordinary shares through private placement to JCKD and the purchase of two plots of land and TFD Building from JCKD, such office building will become the Company's property and the original building space rental agreement between the Company and JCKD will be terminated, thereby leading to the cessation of JCKD's office building for rent business.

(b) Hotel business

At present, the Company engages in the business through its two subsidiaries, which are

1) CPT Hotel and Resort Co., Ltd. ("CPT").

CPT presently operates one project on a total area of 1 rai 29.5 square wah with one building thereon (100% completed). The project features a seven-storied hotel building offering 77 guestrooms and a swimming pool, with a total usable area of 3,927 square meters, located on Phahon Yothin Road, Rop Wiang Sub-district, Mueang Chiang Rai District, Chiang Rai Province.

2) ASP Hotel and Resort Co., Ltd. ("ASP")

In August 2021, the Company invested in ASP, which the Company had an initial policy to manage the ASP by developing the project as a four-star to four-plus-star hotel and Chain Hotel located on Phaholyothin Road, Baan Du Subdistrict, Mueang Chiang Rai District, Chiang Rai Province, total area of 1 rai 84.4 square wa. The project is composed of 2 buildings (100% completed construction), divided into an 8-storey hotel building with 105 rooms, usable area of 5,609 square meters, and a clubhouse building of 2 floors with swimming pool and total usable area 245.15 square meters ("Asset A.")

Later, in December 2021, the Company was informed by the Legal Department that Asset A. had already been auctioned since August 2021 or occurred before the agreement to purchase ordinary shares of ASP. The bank's creditor, the loan with Property A. as collateral, proceeded to auction to buy such Property A. back from a public auction sale.

The Company negotiated with the group of sellers of ASP (Seller Group) Shares requesting compensation as a result of purchasing investments in ASP because Property A has been transferred to a bank loan creditor. This transaction occurred before the agreement to purchase ordinary shares of the subsidiary. Seller Group agreed to join the Company in negotiating a compromise regarding the subsidiary's debt with the bank creditor for the compensation. Currently, they are in the process of requesting the bank for a reduction of the loan and accrued interest of the subsidiary amounting to Baht 70 million, which was the remaining debt after deducting the auction sale of the assets including negotiating to buy back the Asset A. However, the Board of Directors of ASP considered that the investment in such project required more investment than planned in the highly uncertain economic situation. Therefore canceling the repurchase of such land and hotel buildings. For the debt burden of 70.00 million baht, the seller group will be responsible for such debt burden instead of ASP. And the seller group is in the process of making a contract to be responsible for such debt obligations.

Moreover, in September 2021, ASP purchased land with constructions including two seven-storied buildings and a swimming pool building, located on Ratchayotha Road, Rop Wiang Sub-district, Mueang Chiang Rai District, Chiang Rai Province, which have not yet been completely constructed, with the construction being suspended. ("Asset B.") ASP recorded such assets as "investment properties." However, ASP does not have a definite plan as to whether to resume the development of such property. The Company will further decide on a plan for suitable use of this property. As such, it remains uncertain whether the assets of ASP will still be developed into a hotel according to its original objective.

JCKD currently operates two hotels, namely (1) JC Kevin Sathorn Bangkok Hotel, a 37-storied building with 310 guestrooms and facilities such as a fitness room, a swimming pool, restaurants, and others, having a total usable area of 35,438.37 square meters, currently remaining opened for services; and (2) a project to renovate a hotel on Ratchadaphisek Road in the name "Hilton Ratchada Hotel," which is a 33-storied building (including one underground floor) with 609 guestrooms and facilities such as a fitness room, a swimming pool, shops, restaurants, a conference center, etc., having a total usable area of 65,389 square meters, now still under construction for renovation and scheduled for opening in 2024.

Although both the Company and JCKD are operating the same hotel business but they do not directly compete in this business because the hotels of the Company and JCKD are in different locations and different target customers. The Company's hotel business located in Chiang Rai with a four-star hotel and emphasize on locations with beautiful views along with Kok River. The target customers are middle to high class customers who would like to travel and relax. While JCKD's hotel business located in Bangkok, which focused on convenient travel. The target customers are middle class customers and business customers because the hotel has complete facilities including meeting rooms for business services and seminars etc.

(c) Residential condominium development and sale business

JCKD is the owner of "Sathorn Prime Residence" condominium, which is a 30-storied residential condominium building, completely constructed and being in the sale process with 114 units remaining unsold. Since the Company does not engage in the residential condominium development business, it has no conflict of interest in such business with JCKD.

(d) Real estate trading business

Rim Nam Bangpakong Co., Ltd., High Active Consultant Communications Co., Ltd., Dynasty Rich Co., Ltd., Fine One Holdings Co., Ltd., and Fine Two Asset Co., Ltd. are member companies in the group of JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD. They were founded to primarily operate the business of sale and purchase of both residential and non-residential properties with a policy to buy and sell the properties occasionally according to the investment opportunity only. From their respective audited financial statements, in 2021, none of them recorded any revenues from the real estate trading business. Presently, the Company itself has not operated the real estate trading business either. Thus, there has not yet been any conflict of interest in this business between JCKD and the Company.

## 12.2 Conflict of interest in the future business operation

If there is any new project that may create a conflict of interest between the Company and JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD in the future (which is not limited to only the current businesses with a possible conflict of interest such as the hotel business and the office building for rent business, but shall include any other businesses with a possible conflict of interest that may increase due to the changing business operation condition of the Company, JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD at the time of making such investment decision), JCKD will give the Company the first right to invest in such project. Where necessary, JCKD and the Company may consider making a joint venture in the project, subject yet to the investment conditions and/or the financial capability or limitation of each party while making the investment, taking into account the best interests of the Company's shareholders. The decision on any such investment that

may create a conflict of interest between the Company and JCKD will rest with Audit Committee and/or Board of Directors, excluding the persons having an interest in the transaction. Moreover, if such investment is deemed as a connected transaction, the Company will have to comply with the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorChor. 21/2551 Re: Rules on Entering into Connected Transactions, dated August 31, 2008, (as amended) and the Notification of the SET Board of Governors Re: Disclosure of Information and Other Acts of Listed Companies Concerning the Connected Transactions B.E. 2546, dated November 19, 2003, (as amended).

12.3 In case there is a business restructuring to eradicate the conflict of interest that may arise from the change of the business of the Company, JCKD and the related persons under Section 258 of the Applicant other than those mentioned in Items 12.1 and 12.2, the Company, JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD may consider transferring or accepting a transfer of business between them in the future, taking into account the best interests of the Company's shareholders. The decision on such transfer or acceptance of a transfer of business between them will rest with Audit Committee and/or Board of Directors, excluding the persons having an interest in the transaction. Moreover, the Company shall comply with the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorChor. 21/2551 Re: Rules on Entering into Connected Transactions, dated August 31, 2008, (as amended) and the Notification of the SET Board of Governors Re: Disclosure of Information and Other Acts of Listed Companies Concerning the Connected Transactions B.E. 2546, dated November 19, 2003, (as amended).

12.4 For the benefit of the interpretation, the persons having an interest in the transaction as in Items 12.2 and 12.3 shall also include JCKD and the related persons under Section 258 of JCKD.

12.5 After JCKD has been granted a waiver of the requirement to make a tender offer for all securities of the Company by virtue of the resolution of the shareholders' meeting and has completed the subscription for the Company's shares issued and offered through private placement to JCKD, JCKD will ensure the conflict of interest prevention measures mentioned above are duly certified by all concerned parties without delay.

The Company hereby certifies that this information memorandum is correct and complete in all respects and has been thoroughly and prudently prepared in the interests of the shareholders.



JCK Hospitality Public Company Limited

---

(Mr. Athawut Taechaubol)

Authorized Director

---

(Mrs. Rachanee Siwawej)

Authorized Director



**สารสนเทศของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)**  
**เรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ตามบัญชี 2)**  
**และสารสนเทศเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (“ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน”) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (“การออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD”) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป (บัญชี 2) และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ข้อ 20 ดังต่อไปนี้

**1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป (บัญชี 1) และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ข้อ 16**

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทฯ ดังรายการต่อไปนี้

- (1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

**2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้รับไว้ในสารสนเทศนี้ตามความสามารถรับรู้ที่ดีที่สุด และข้อมูลที่ติดต่อคณะกรรมการบริษัท และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

**3. ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัท**

บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน ASP และ CPT ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว (โปรดพิจารณาข้อมูลตามข้อ 4) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินดังนี้

### 3.1. ยอดรวมของตราสารหนี้ หุ้นกู้แปลงสภาพ และใบสำคัญแสดงสิทธิ

#### 3.1.1. ตราสารหนี้

- ไม่มี -

#### 3.1.2. หุ้นกู้แปลงสภาพ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 19.67 ล้านบาท และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพจำนวน 3.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)	
<u>หุ้นกู้แปลงสภาพ</u>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	25.66
บวก : ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	165.00
หัก: ต้นทุนทางตรง	(26.58)
หัก : ใช้สิทธิแปลงสภาพ	(170.00)
บวก : ต้นทุนทางตรงตัดจำหน่าย	25.59
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</b>	<b>19.67</b>
<u>สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ</u>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3.89
บวก : เพิ่มสิทธิแปลงสภาพ	14.78
หัก : ใช้สิทธิแปลงสภาพ	(15.33)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</b>	<b>3.33</b>

บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้แปลงสภาพ	วันออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	อายุ	มูลค่ารวมหุ้นกู้แปลงสภาพ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)
ครั้งที่ 1	7 ก.ค. 64	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด	ไม่เกิน 300.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 ชุด ดังนี้ (1) ชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 2.50 ล้านบาท (2) ชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 2.50 ล้านบาท	2.00

หุ้นกู้ แปลง สภาพ	วันออกหุ้นกู้ แปลงสภาพ	อายุ	มูลค่ารวมหุ้นกู้แปลงสภาพ	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)
			(3) ชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 4.00 ล้านบาท	
ครั้งที่ 2	17 พ.ค. 65	3 ปี นับจาก วันที่ออกหุ้นกู้ แปลงสภาพแต่ ละชุด	ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 ชุด ดังนี้ (1) ชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท (2) ชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท (3) ชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท	1.00

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการทยอยออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีการ  
ใช้สิทธิแปลงสภาพ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

หุ้นกู้ แปลง สภาพ	มูลค่ารวม หุ้นกู้แปลง สภาพ (1)	หุ้นกู้แปลง สภาพ ที่ออกและ เสนอขาย (2)	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ใช้สิทธิแปลง สภาพ (3)	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ออกและเสนอ ขายแล้วคงเหลือ ที่ยังไม่ใช้สิทธิ (4) = (2) – (1)	มูลค่าหุ้นกู้แปลง สภาพที่ยังไม่ได้ ออกและเสนอ ขายคงเหลือ (5) = (1) – (2)
ครั้งที่ 1	ไม่เกิน 300.00	300.00	278.00	22.00	-
ครั้งที่ 2	ไม่เกิน 500.00	40.00	32.00	8.00	460.00
รวม	ไม่เกิน 800.00	340.00	310.00	30.00 <sup>1/</sup>	460.00

หมายเหตุ :

1/ หุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายแล้วคงเหลือที่ยังไม่ใช้สิทธิ 30.00 ล้านบาท หักต้นทุนทางตรง 10.33 ล้านบาท คงเหลือหุ้นกู้  
แปลงสภาพ 19.67 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

## 3.1.3. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จำนวน 223.32 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	JCKH-W1
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	15 ก.ค. 64
วันครบกำหนด	15 ก.ค. 67
อายุ (ปี)	3
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วย ต่อ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ (บาท)	0.25
จำนวนที่ออกและเสนอขาย (หน่วย)	223,465,243
จำนวนที่ใช้สิทธิ (หน่วย) <sup>1/</sup>	149,997
สิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 30 ก.ย. 65 (หน่วย)	223,315,144

หมายเหตุ :

- 1/ ในเดือนกันยายน 2564 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 จำนวน 149,997 หน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นตามราคาใช้สิทธิ และจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564

## 3.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน <sup>1/</sup>	30.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน กรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน <sup>2/</sup>	123.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน <sup>3/</sup>	65.31
<b>รวม</b>	<b>218.65</b>

หมายเหตุ :

- 1/ ค่าประกันโดยการการจำนำสิทธิบัตรเงินฝากประจำของกลุ่มบริษัทจำนวน 3.00 ล้านบาท
- 2/ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 12.00 ล้านบาท ค่าประกันโดยจดจำนองที่ดินของกรรมการของกลุ่มบริษัท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลธรรมดาและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.50 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลธรรมดาและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.50 ล้านบาท ไม่มีหลักประกัน
- 3/ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และค่าประกันโดยบุคคลธรรมดา

### 3.3. ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 57.63 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และการจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของกลุ่มบริษัท และมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 210.62 ล้านบาท

### 3.4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 4.44 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงร้านสาขา
- ภาระผูกพันจากสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้จำนวน 1.31 ล้านบาท
- หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและบริการ และการใช้ไฟฟ้ารวมจำนวน 8.73 ล้านบาท และ 0.75 ล้านบาท ตามลำดับ
- คดีความที่เกี่ยวข้องกับการละเมิด การจ้างทำของ การซื้อขายและเรียกค่าเสียหาย และการผิดสัญญาเช่าที่ ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 13.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

## 4. ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท

### 4.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจร้านอาหารบุฟเฟต์ภายใต้แนวคิด “All You Can Eat” โดยมีร้านสุกี้ชาบูภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต อินเตอร์บุฟเฟต์” “ฮอท พอต โกลด์” และ “โทโมะ” ร้านปิ้งย่างภายใต้แบรนด์ “ไดโดมอน” และ “ไดโดมอน โคเรียน กริลล์” รวมทั้งร้านอาหารแบบตามสั่ง (A La Carte) ได้แก่ ร้านสุกี้ชาบูภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต สุกี้ ชาบู” และร้านอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ซีฟู้ด และติ่มซำที่คัดสรรวัตถุดิบที่สดใหม่ โดยเซฟฮ่องกงที่มีประสบการณ์ภายใต้แบรนด์ “เจิ้งโต่ว” และ “เจิ้งโต่วแกรนด์” ตลอดจนบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger and Lobster” ในประเทศไทย ซึ่งป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่สยามพารากอน นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ
กลุ่มอุตสาหกรรม	เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร
ที่ตั้งบริษัท	อาคารทีเอฟดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0107554000160
วันจดทะเบียนบริษัท	28 มกราคม 2547
วันจดทะเบียนแปรสภาพ	6 กรกฎาคม 2554
เป็นบริษัทมหาชนจำกัด	
ทุนจดทะเบียน	825,048,481.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,300,193,926 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท
ทุนชำระแล้ว	665,941,696.25 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,663,766,785 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท

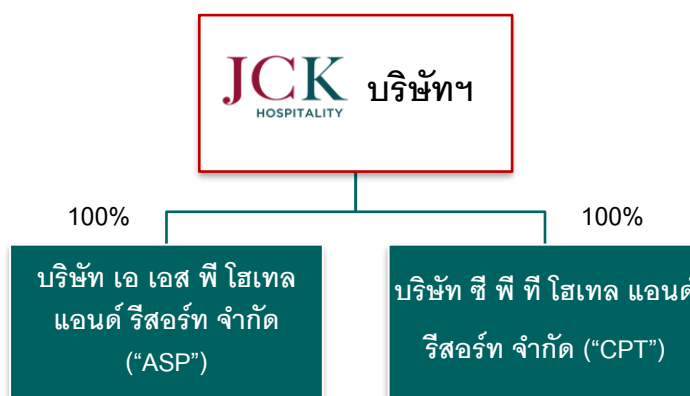
**บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อบริษัท	บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งบริษัท	อาคารทีเอฟดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0575558002366
วันจดทะเบียนบริษัท	21 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	1,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

หมายเหตุ : \* ASP มีวัตถุประสงค์จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ

ชื่อบริษัท	บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ตั้งอยู่บน ถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
ที่ตั้งบริษัท	อาคารทีเอฟดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	27 ตุลาคม 2558
วันจดทะเบียนบริษัท	0575558002439
ทุนจดทะเบียน	120,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	120,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทมีดังนี้




#### 4.2. การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบูที่มีน้ำจิ้มสูตรเด็ดตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอต ร้านอาหารปิ้งย่างและชาบูสไตล์เกาหลี และร้านอาหารจีน โดยร้านอาหารส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารแบบบุฟเฟต์แต่ก็มีร้านอาหารแบบตามสั่ง (A La Carte) รวมไปถึงร้านอาหารบรรยากาศนั่งสบาย (Casual Dining) ด้วย ได้แก่ ร้านอาหารสุกี้ชาบู บุฟเฟต์ ภายใต้แนวคิด “All You Can Eat” หรืออิมได้ไม่อัน ภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต อินเตอร์ บุฟเฟต์” “ฮอท พอต โกลด์” และ “โทโมะ” และร้านอาหารบุฟเฟต์แนวปิ้งย่างและปิ้งย่างสไตล์เกาหลี ภายใต้แบรนด์ “ไดโอมอน” และ “ไดโอมอน โคเรียน กริลล์” ร้านอาหารสุกี้ชาบูแบบตามสั่ง (A La Carte) เสิร์ฟเปิดย่างและน้ำจิ้มสูตรเด็ดตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอต ภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต สุกี้ ชาบู” และร้านอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ซีฟู้ด และติ่มซำที่คัดสรรวัตถุดิบที่สดใหม่ โดยเชฟฮ่องกงที่มีประสบการณ์ภายใต้แบรนด์ “เจ๊งโต่ว” และ “เจ๊งโต่ว แกรนด์” ตลอดจนบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger and Lobster” ในประเทศไทย ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่สยามพารากอน นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ

##### 4.2.1. ธุรกิจร้านอาหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารทั้งหมด 8 แบรนด์ โดยมีรายละเอียดแต่ละประเภทร้านอาหารดังนี้

ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
1. ฮ อ ท พ อ ท อินเตอร์ บุฟเฟต์		ร้านอาหารบุฟเฟต์นานาชาติที่เน้นอาหารประเภทสุกี้ชาบูเป็นหลัก และมีอาหารนานาชาติหลากหลายสไตล์กว่า 100 รายการ รวมทั้งขนมหวาน ไอศกรีม และเครื่องดื่ม บนบาร์มีทั้งอาหารที่ลูกค้าสามารถเลือกตักอาหารเองได้และแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะในราคา 399 และ 499 บาทต่อคน ทานได้ไม่อั้นตลอด

ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
		1 ชั่วโมง 30 นาที โดยในบางสาขาลูกค้าสามารถเพิ่มเติมปิ้งย่าง รับประทานแบบต้มและปิ้งย่างบนโต๊ะเดียวกันโดยเพิ่มราคา 40 บาทต่อคน และกรณีที่เพิ่มชุปแบบอื่นนอกจากชุบใส คิดเพิ่ม 40 บาทต่อน้ำชุบ
2. ฮอท พอต โกลด์		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ชาบูและปิ้งย่างในรูปแบบพรีเมียมทันสมัย เน้นวัตถุดิบที่คัดสรรมาเป็นอย่างดี การบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ โดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเอง ในราคา 399 และ 499 บาทต่อคน ทานได้ไม่อั้นตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที โดยในบางสาขาลูกค้าสามารถเพิ่มเติมปิ้งย่าง รับประทานแบบต้มและปิ้งย่างบนโต๊ะเดียวกันโดยเพิ่มราคา 40 บาทต่อคน และกรณีที่เพิ่มชุปแบบอื่นนอกจากชุบใส คิดเพิ่ม 40 บาทต่อน้ำชุบ
3. ฮอท พอต สุกี้ชาบู		ร้านอาหารสุกี้ชาบูแบบตามสั่ง (A La Carte) เบียดย่าง และน้ำจิ้มรสเลิศสูตรเด็ด ตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอต
4. ไดโดมอน		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ปิ้งย่างที่คนไทยให้ความนิยมมาอย่างยาวนานด้วยน้ำซอสหมักสูตรพิเศษและน้ำจิ้มรสเด็ดของทางร้านที่ไม่เหมือนใคร สามารถเข้ากันได้อย่างลงตัวกับวัตถุดิบสดใหม่คุณภาพดีการบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ โดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเองในราคา 399 และ 499 บาทต่อคน (รวมเครื่องดื่ม) ลูกค้าเลือกทานได้ไม่อั้นตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที
5. ไดโดมอน โคเรียน กริลล์		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ปิ้งย่างสไตล์เกาหลีเน้นวัตถุดิบระดับพรีเมียมพิเศษและเนื้อนำเข้าคุณภาพเยี่ยมมาให้บริการพร้อมอาหารเกาหลีที่หลากหลายให้ได้ลิ้มลองการบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะโดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเอง ใน 3 ระดับราคา คือ 359 459 และ 538 บาทต่อคนสำหรับสาขาอยุธยาซีดีพาร์ค และ 339 439 และ 549 บาทต่อคนสำหรับสาขาฟิวเจอร์



ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
		พาร์ครังสิต (รวมเครื่องดื่ม) ลูกค้าสามารถเลือกทานได้ไม่อั้นตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที
6. เจิ้งโต่ว		ร้านอาหารจีนและติ่มซำสไตล์ฮ่องกงแบบตามสั่ง (A La Carte) โดยทำสดใหม่ให้กับลูกค้าในบรรยากาศแบบสบาย ๆ กับราคาที่คุ้มค่า และเป็นร้านอาหารที่ทุก ๆ คนอยากไปใช้บริการ
7. เจิ้งโต่ว แกรนด์		เจิ้งโต่ว แกรนด์ สาขาเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นภัตตาคารอาหารจีน ซีฟู้ด และติ่มซำ เกรดพรีเมียม เป็นร้านประเภทแบบตามสั่ง (A La Carte) และบริการอาหารประเภทบุฟเฟต์ติ่มซำ เน้นที่ความสดใหม่ของอาหารให้ลูกค้าทานในบรรยากาศเป็นกันเองที่ทุกคนอยากไปสัมผัส
8. โทโมะ		ร้านชาบูพรีเมียมสไตล์ญี่ปุ่นและไต้หวัน เป็นร้านชาบูที่รองรับลูกค้าระดับบนด้วยน้ำซุป์ที่มีความเฉพาะตัว จัดเสิร์ฟเป็นหม้อเดียว ( 1 ท่าน : 1 หม้อ) ระดับราคา 699++ บาทต่อคน

หมายเหตุ : เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารอีก 1 แบรนด์ "Burger and Lobster" จำนวน 1 สาขา ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังจากกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสาขาร้านอาหารที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้นจำนวน 58 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ร้านอาหาร/แบรนด์	จำนวนสาขา
1. สอท พอท อินเตอร์ บุฟเฟต์	44
2. สอท พอท โกลด์	3
3. สอท พอท สุกี้ ชาบู	2
4. ไคโดมอน	4
5. ไคโดมอน โคเรียน กริลล์	2
6. เจิ้งโต่วและเจิ้งโต่ว แกรนด์	2
7. โทโมะ	1

หมายเหตุ : \* เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารอีก 1 แบรนด์ "Burger and Lobster" จำนวน 1 สาขา ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังจากกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จำหน่ายซอสปรุงรสบรรจุขวด ซึ่งเป็นสูตรดั้งเดิมของไดโดมอน รวมทั้งน้ำจิ้มสุกี้บรรจุขวดของฮอท พอต โดยจำหน่ายปลีกและส่ง และเริ่มต้นธุรกิจอาหารแช่แข็งภายใต้แบรนด์ “Hotpot Shabu Go” ตลอดจนจำหน่ายบัตรสมาชิกให้แก่ลูกค้าเพื่อใช้เป็นส่วนลดค่าอาหารและสิทธิประโยชน์

โรงงานหรือครัวกลางของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี บนพื้นที่ 13 ไร่ 96 ตารางวา โดยได้ผ่านการตรวจและรับรองมาตรฐานคุณภาพการผลิตในอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ มาตรฐาน GMP (Good Manufacturing Practice) และมาตรฐาน HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points) จาก บริษัท อินเตอร์เทค อินดัสทรี แอนด์ เซอร์ทิฟิเคชัน เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น โดยโรงงานหรือครัวกลางทำหน้าที่ในการสรรหาวัตถุดิบ และผลิตอาหารกึ่งสำเร็จรูป เช่น ลูกชิ้นประเภทต่าง ๆ ปลาหมึกยักษ์ได้ และหมูปรุงรส เป็นต้น รวมทั้งน้ำจิ้มซึ่งเป็นเครื่องปรุงรสหลักของสุกี้ชามู เพื่อส่งให้แก่ร้านสาขาต่าง ๆ โดยมีการควบคุมคุณภาพของอาหารและวัตถุดิบต่าง ๆ รวมทั้งรสชาติอาหารและน้ำจิ้มให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกร้านสาขา นอกจากนี้ ยังได้มีการพัฒนาอาหารประเภทใหม่ ๆ ปรับปรุงรสชาติอาหารและพัฒนารูปแบบอาหารแบบกึ่งสำเร็จรูป เพื่อให้ร้านสาขามีความสะดวกในการจัดเตรียมอาหารและได้อาหารที่มีคุณภาพในมาตรฐานเดียวกัน

กำลังการผลิตและอัตราการใช้กำลังการผลิตวัดจากจำนวนพนักงานส่วนผลิตและปริมาณอาหารที่พนักงานส่วนผลิตเคยผลิตได้สูงสุดในแต่ละวัน เนื่องจากอาหารที่ผลิตได้จะใช้แรงงานเป็นส่วนใหญ่ เครื่องมือที่ใช้จะใช้เป็นเครื่องทุ่นแรง เช่น เครื่องตัด เครื่องผสม ทำให้การวัดกำลังการผลิตจากความสามารถของเครื่องมือไม่สามารถสะท้อนกำลังการผลิตทั้งหมดได้ โดยในช่วงระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีการใช้อัตรากำลังการผลิตดังนี้

กำลังการผลิต	ปี 2565 (ม.ค. – ก.ย.)
กำลังการผลิตสูงสุดต่อปี (กิโลกรัมต่อปี)	561,600
ปริมาณการผลิต (กิโลกรัมต่อปี)	506,644.75
อัตราการใช้กำลังการผลิต (ร้อยละ)	90.21

หมายเหตุ : คำนวณจากค่าเฉลี่ยวันที่สามารถผลิตได้สูงสุดที่ 2,400 กิโลกรัมต่อวัน โดยใช้พนักงานจำนวน 21

คน ผลิต 1 กะ เวลากลางวันและจำนวนวันทำงาน 26 วันต่อเดือน

#### 4.2.2. ธุรกิจโรงแรม

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรม โดยเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) ในราคา 1.00 ล้านบาท และ 30.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานของบริษัทย่อยดังนี้

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

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน ASP ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานของ ASP เริ่มแรก โดยพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมระดับสี่ดาวถึงสี่ดาวบวก และ Chain Hotel ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน ตำบลบ้านคู อำเภอมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1 ไร่ 84.4 ตารางวา ลักษณะโครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีห้องพัก 105 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร และอาคารคลับเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 245.15 ตารางเมตร (“ทรัพย์สิน ก.”)

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับทราบจากฝ่ายกฎหมายว่าทรัพย์สิน ก. ได้ถูกนำขายทอดตลาดไปแล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 หรือก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ ASP โดยเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมที่มีทรัพย์สิน ก. วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สิน ก. ดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP (“กลุ่มผู้ขาย”) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าว เนื่องจากทรัพย์สิน ก. ได้ตกเป็นของเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมไปแล้ว กลุ่มผู้ขายตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประนอมหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทย่อยจากธนาคารจำนวน 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการเจรจาเพื่อซื้อคืนทรัพย์สิน ก. ดังกล่าว ในราคาที่เหมาะสม แต่คณะกรรมการของ ASP พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมากกว่าที่วางแผนไว้ในสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง จึงยกเลิกการซื้อคืนที่ดินและอาคารโรงแรมดังกล่าว สำหรับภาระหนี้จำนวน 70.00 ล้านบาท กลุ่มผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำสัญญารับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าว

นอกจากนี้ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและได้หยุดดำเนินการก่อสร้างไว้ (“ทรัพย์สิน ข.”) ทั้งนี้ ASP บันทึกทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน ASP ยังไม่มีแผนที่ชัดเจนในการนำทรัพย์สินดังกล่าวมาพัฒนาต่อ

ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาแผนการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป  
ดังนั้น ทรัพย์สินของ ASP ดังกล่าวจึงยังมีความไม่แน่นอนว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรมตาม  
วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์เดิมหรือไม่

(2) บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”)

โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับสี่ดาวถึงสี่ดาวบวก ตั้งอยู่ติดถนนแควหวาย  
ติดถนนกกไ้ และติดริมกก ซอย 6 แยกจากถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมือง  
เชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1 ไร่ 29.5 ตารางวา ลักษณะโครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่ง  
ปลูกสร้าง 1 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) เป็นอาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ  
น้ำ มีห้องพัก 77 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 3,927 ตารางเมตร มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและ  
เพียงพอ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้น  
ต่อเนื่อง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา โครงการถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ จึงต้องมีการซ่อมแซมปรับปรุงเพิ่มเติม  
ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดบริการได้ในปี 2566

4.3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันกำหนด  
รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)

4.3.1. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
2. นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
3. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4. นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร
6. นายอรฤตภูมิ เตชะอุบล	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารร่วม
7. นางรัชณี ศิวเวท	กรรมการ / กรรมการบริหาร

4.3.2. รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3. นางสาวกวิณวัฒน์ บุญพา	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. นางรุจิราภ พรกิตติคุณ	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและจัดซื้อจัดจ้าง
5. นางสาวกัญญ์ณพัชญ์ คงธนญาณเมธี	ผู้จัดการโรงงาน
6. นางสาวมณฑาทิพย์ ไทรทอง	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
7. นายศราวุธ บำรุงผล	ผู้จัดการภาคและรักษาการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

4.3.3. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นจดทะเบียน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	นายอภิชัย เตชะอุบล	276,472,784	10.38
2.	Advance Opportunities Fund I	196,875,918	7.39
3.	Advance Opportunities Fund	136,899,497	5.14
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	124,757,180	4.68
5.	นายณัฏฐพงษ์ พีระเดชาพันธ์	105,000,000	3.94
6.	นางสาวธัญปภา ชลสายพันธ์	99,193,213	3.72
7.	นางกุลทิพา โชติวิจิตรรัตน์	83,044,628	3.12
8.	นายสวัสดิ์ อัครดิษฐวัฒน์	82,644,628	3.10
9.	นายทวีฉัตร จุฬางกูร	82,084,836	3.08
10.	นางสาววนิดา แดนไตรทศ	76,000,000	2.85
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	1,400,794,101	66.92
	<b>รวม</b>	<b>2,663,766,785</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27

มกราคม 2566

#### 4.4. รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะของความสัมพันธกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 55<sup>1</sup> (รวมผู้เกี่ยวข้อง) และเป็นกรรมการของ JCKD</li> <li>นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 และเป็นกรรมการของ JCKD</li> <li>นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 และเป็นกรรมการและกรรมการบริหารของ JCKD</li> </ul>
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด (“HAC”)	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 99.98 และเป็นกรรมการของ HAC
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)	นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 19.74 <sup>2</sup> (รวมผู้เกี่ยวข้อง) ของ JCK
บริษัท อตาลันต้า ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (“AFG”)	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 100 และเป็นกรรมการของ AFG
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (“JCKF”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ จำกัด (“JCKU”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SGL”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (“LP”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท อัคร ฮอสพิเทลลิตี้ จำกัด (“AKH”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ

<sup>1</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือทางตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือทางอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือทางตรงจำนวน 367,334,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.22 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCK และถือทางอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 278,799,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.52 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCK (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้นจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <http://www.set.or.th/>)

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
นายอภิชัย เตชะอุบล	ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล
นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)
นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ และถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)
นายฤทธิวัฒน์ เตชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ

รายละเอียดของรายการระหว่างกันสำหรับปี 2564 และงวด 9 เดือน ปี 2565

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ
			รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
1. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD")	บริษัทที่มีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน	<b>สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร</b> บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 รวม 997.56 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 67 อย่างไรก็ดี ภายหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ในครั้งนี้ สัญญาดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิก และบริษัทฯ คาดว่าจะมีการเช่าทำสัญญากับ JCKD ใหม่ โดย JCKD จะเป็นผู้เช่าและผู้รับบริการแทน ทั้งนี้ ราคาเช่าและบริการในพื้นที่และหลักเกณฑ์การวางเงินประกันจะเป็นราคาที่ ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น	4,788,288	3,591,216	ราคาเช่าพื้นที่และบริการในพื้นที่อาคารและหลักเกณฑ์การวางเงินประกันเป็นราคาที่ ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	<b>การให้กู้ยืมระยะสั้น</b> นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นและครบกำหนดเมื่อทวงถาม เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี บวกค่าเฉลี่ย Spread หุ้นกู้ Rating BBB อายุไม่เกิน 3 ปี)	280,000	280,000	การให้กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ



บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ
			รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหุ้นและ กรรมการของ บริษัท	<u><b>การให้กู้ยืมระยะสั้น</b></u> นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ได้ให้บริษัท กู้ยืมเงินระยะ สั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้ เงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (อัตรา ดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อายุ 1 ปี บวกค่าเฉลี่ย Spread หุ้นกู้ Rating BBB อายุไม่เกิน 3 ปี)	16,090,505	90,505	การให้กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการ หมุนเวียนในธุรกิจเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้ กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน จึงเป็น รายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็น ประโยชน์ต่อบริษัทฯ
4. บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SGL”)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหุ้นและ กรรมการของ บริษัทฯ	<u><b>สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร</b></u> บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่จาก SGL ชั้นที่ M พื้นที่ 299 ตร.ม. เพื่อให้ประกอบธุรกิจร้านอาหาร “บอนไซ” โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ก.ค. 65 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการต่ออายุสัญญา	361,876	-	ราคาเช่าพื้นที่และบริการในพื้นที่อาคาร และหลักเกณฑ์การวางเงินประกันเป็น ราคาที่ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่า รายอื่น จึงเป็นรายการที่มีความ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
5. บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้น รายใหญ่ร่วมกัน	<u><b>รายได้จากการขายอาหารและบริการ</b></u> รายได้จากการขายอาหารและบริการ และบัตรกำนัล ร้านอาหาร (Gift Voucher)	1,023,275	1,315,214	ราคาอาหาร ค่าบริการ และบัตรกำนัล เป็นราคาที่ไม่ สูง กว่าที่ขายให้กับ บุคคลภายนอก ซึ่งมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
6. บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ จำกัด (“JCKU”)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหุ้นและ กรรมการของ บริษัทฯ	<u><b>รายได้จากการขายอาหารและบริการ</b></u> รายได้จากการขายอาหารและบริการ และบัตรกำนัล ร้านอาหาร (Gift Voucher)	258,994	-	ราคาอาหาร ค่าบริการ และบัตรกำนัล เป็นราคาที่ไม่ สูง กว่าที่ขายให้กับ บุคคลภายนอก ซึ่งมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ
			รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
7. บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด ("HAC")	บริษัทที่มีกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้น ร่วมกัน	<b>ขายร้านอาหาร</b> ค่าขายร้านอาหาร ลูกหนี้อื่น ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาขายร้านอาหาร บอนไซ พร้อมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการร้านอาหารในราคาขายรวม 12.00 ล้านบาท โดยได้รับเงินมัดจำจำนวน 1.35 ล้านบาท และใน ระหว่างปี 2565 ได้รับชำระเพิ่มจำนวน 3.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คงเหลือที่จะต้อง ได้รับชำระอีก 6.79 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับชำระ ส่วนที่เหลือภายในปี 2566	12,000,000 10,650,000	- 6,790,218	การซื้อขายจะยึดมูลค่าตลาดเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ ต่อบริษัทฯ
8. บริษัท ล็อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด ("LP")	นายอภิชัย เตชะ อุบล ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน JCKD และเป็น กรรมการร่วมกัน	<b>การซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร</b> บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร ภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger Lobster"	-	6,575,625	การซื้อขายจะยึดตามค่าสิทธิที่ LP ชำระ ให้กับเจ้าของสิทธิซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยว โยงกันตามสัญญาเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

4.5. ตารางสรุปงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>								
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.92	2.85	5.16	0.49	9.10	0.71	8.36	0.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	41.49	5.94	39.86	3.79	72.50	5.65	92.09	7.30
สินค้าคงเหลือ	36.18	5.18	49.85	4.73	51.03	3.98	41.85	3.32
เงินทดรองจ่าย	7.91	1.13	9.26	0.88	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.98	2.29	20.96	1.99	22.23	1.73	31.91	2.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	0.70	0.05	0.82	0.07
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>121.48</b>	<b>17.39</b>	<b>125.09</b>	<b>11.88</b>	<b>155.56</b>	<b>12.13</b>	<b>175.03</b>	<b>13.88</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3.00	0.43	30.00	0.28	3.00	0.23	3.00	0.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	167.97	13.10	167.97	13.32
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	445.09	63.72	427.57	40.61	654.17	51.01	657.79	52.15
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	415.48	39.46	232.08	18.10	179.79	14.25
สิทธิการเช่า	18.17	2.60	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.11	0.73	3.83	0.36	2.64	0.21	8.61	0.68
เงินประกันการเช่า	105.64	15.12	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	77.87	7.40	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	67.09	5.23	69.26	5.49
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>577.01</b>	<b>82.61</b>	<b>927.75</b>	<b>88.12</b>	<b>1,126.95</b>	<b>87.87</b>	<b>1,086.42</b>	<b>86.12</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>698.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,052.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,282.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,261.45</b>	<b>100.00</b>

**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**

**หนี้สินหมุนเวียน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก

สถาบันการเงิน	95.47	13.67	93.15	8.85	88.79	6.92	87.63	6.95
เงินกู้ยืมระยะสั้น	153.21	21.93	101.60	9.65	124.24	9.69	123.34	9.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	222.80	31.90	215.03	20.42	329.81	25.72	338.59	26.84
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24.25	3.47	15.00	1.42	59.80	4.66	58.29	4.62
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.39	0.20	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ								

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภายในหนึ่งปี	-	-	198.62	18.87	118.54	9.24	91.36	7.24
รายได้รอการรับรู้ – โปรแกรมลิขสิทธิ์พิเศษแก่ลูกค้า	3.36	0.48	0.39	0.04	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31.72	4.54	76.01	7.22	92.06	7.18	120.98	9.59
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>532.20</b>	<b>76.19</b>	<b>699.80</b>	<b>66.47</b>	<b>813.24</b>	<b>63.41</b>	<b>820.19</b>	<b>65.02</b>

### หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจาก

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - - 6.25 0.59 73.11 5.70 65.31 5.18

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญา

เช่าการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึง

กำหนดชำระภายในหนึ่งปี 3.00 0.43 - - - - - -

หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจาก

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - - 218.90 20.79 151.74 11.83 119.26 9.45

ประมาณการหนี้สินในการรื้อถอน 24.91 3.57 22.05 2.09 16.96 1.32 14.27 1.13

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 52.66 7.54 60.82 5.78 89.96 7.01 90.97 7.21

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน 4.40 0.63 3.53 0.34 4.39 0.34 3.93 0.31

หุ้นกู้แปลงสภาพ - - - - 25.66 2.00 19.67 1.56

สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ - - - - 3.88 0.30 3.33 0.26

ประมาณการหนี้สินระยะยาว - - - - 20.40 1.59 20.40 1.62

**รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** **84.97** **12.16** **311.55** **29.59** **386.10** **30.11** **345.59** **26.73**

**รวมหนี้สิน** **617.17** **88.36** **1,011.35** **96.06** **1,199.34** **93.52** **1,157.33** **91.75**

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 2,805,961,082 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท 701.49 55.61

(31 ธ.ค. 64 หุ้นสามัญ

2,149,793,700 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท) 537.45 44.91

(31 ธ.ค. 63 หุ้นสามัญ

812,860,972 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท) 203.22 19.30

(31 ธ.ค. 62 หุ้นสามัญ

812,860,972 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท) 203.22 29.09

ทุนที่ออกและชำระแล้ว

หุ้นสามัญ 2,055,324,331 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท 513.83 40.73

(31 ธ.ค. 64 หุ้นสามัญ 1,317,362,719 หุ้น 329.34 25.68

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)								
(31 ธ.ค. 63 หุ้นสามัญ 812,860,972 หุ้น								
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)			203.22	19.30				
(31 ธ.ค. 62 หุ้นสามัญ 625,277,672 หุ้น								
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)	156.32	22.38						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	451.84	64.69	470.84	44.72	601.19	46.88	587.47	46.57
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	7.06	1.01	7.06	0.67	7.06	0.55	7.06	0.56
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(671.32)	(96.11)	(810.58)	(76.99)	(1,079.05)	(84.14)	(1,227.08)	(97.28)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	137.42	19.67	170.95	16.24	224.63	17.51	222.84	17.67
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>81.32</b>	<b>11.64</b>	<b>41.49</b>	<b>3.94</b>	<b>83.17</b>	<b>6.48</b>	<b>104.12</b>	<b>8.25</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>698.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,052.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,282.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,261.45</b>	<b>100.00</b>

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบเฉพาะกิจการ ปี 2562		งบเฉพาะกิจการ ปี 2563		งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน:</b>										
<b>รายได้</b>										
รายได้จากการขาย	1,349.09	96.55	685.80	97.78	427.61	96.40	290.26	75.57	403.28	94.06
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	48.16	3.45	15.57	2.22	15.98	3.60	7.46	1.94	25.47	5.94
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม										
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>2/</sup>	-	-	-	-	-	-	86.35	22.48	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,397.25</b>	<b>100.00</b>	<b>701.37</b>	<b>100.00</b>	<b>443.59</b>	<b>100.00</b>	<b>384.07</b>	<b>100.00</b>	<b>428.75</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
ต้นทุนขาย	654.40	46.83	289.72	41.31	224.67	50.65	153.03	39.84	202.23	47.17
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	706.59	50.57	367.22	52.36	244.55	55.13	176.63	45.99	235.86	55.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	170.41	12.20	137.98	19.67	157.88	35.59	109.82	28.59	113.30	26.43
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.35	0.03	10.73	1.53	36.00	8.12	-	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุน	-	-	-	-	82.40	18.58	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.42	0.53	9.58	1.37	3.07	0.69	-	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,539.17</b>	<b>110.16</b>	<b>815.23</b>	<b>116.23</b>	<b>748.57</b>	<b>168.75</b>	<b>439.48</b>	<b>114.43</b>	<b>551.39</b>	<b>128.60</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(141.92)</b>	<b>(10.16)</b>	<b>(113.86)</b>	<b>(16.23)</b>	<b>(304.98)</b>	<b>(68.75)</b>	<b>(55.41)</b>	<b>(14.43)</b>	<b>(122.64)</b>	<b>(28.60)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(13.92)	(1.00)	(29.01)	(4.14)	(37.22)	(8.39)	(24.85)	(6.47)	(26.17)	(6.10)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(155.84)</b>	<b>(11.15)</b>	<b>(142.87)</b>	<b>(20.37)</b>	<b>(342.20)</b>	<b>(77.14)</b>	<b>(80.26)</b>	<b>(20.90)</b>	<b>(148.81)</b>	<b>(34.71)</b>
ผลประโยชน์ภาษีเงินได้	(2.56)	(0.18)	0.86	0.12	2.17	0.49	(15.35)	(4.00)	(1.01)	(0.24)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(158.40)</b>	<b>(11.34)</b>	<b>(142.01)</b>	<b>(20.25)</b>	<b>(340.03)</b>	<b>(76.65)</b>	<b>(95.61)</b>	<b>(24.89)</b>	<b>(149.82)</b>	<b>(34.94)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>										

	งบเฉพาะกิจการ ปี 2562		งบเฉพาะกิจการ ปี 2563		งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ										
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง										
กำไรจากการตีราคาที่ดินและอาคาร	108.54	7.77	45.10	6.43	70.20	15.83	122.34	31.85	-	-
กำไรจากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(3.88)	(0.28)	0.20	0.03	-	-	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(21.71)	(1.55)	(9.02)	(1.29)	(14.04)	(3.17)	-	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ										
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง – สุทธิ										
จากภาษีเงินได้	82.95	5.94	36.28	5.17	56.16	12.66	122.34	31.85	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	82.95	5.94	36.28	5.17	56.16	12.66	122.34	31.85	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(75.45)	(5.40)	(105.73)	(15.07)	(283.87)	(63.99)	26.73	6.96	-	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น										
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.25)		(0.20)		(0.35)		(0.12)		(0.09)	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วง										
น้ำหนัก (หุ้น)	625,277,672		698,767,310		963,652,252		886,755,803		1,680,658,335	

หมายเหตุ :

- 1/ รายได้อื่น ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการขายบัตรสมาชิก และรายได้จากการขาย-บริการ เป็นหลัก
- 2/ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (TAS 40) เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทโดยการปรับปรุงย้อนหลัง (Full Retrospective) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 การคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 การเปลี่ยนแปลงวิธีวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86.35 ล้านบาท โดยปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

## งบกระแสเงินสด

รายการ	หน่วย: ล้านบาท				
	งบเฉพาะกิจการ	งบเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(103.30)	119.40	(31.87)	0.64	(27.30)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(47.71)	(5.03)	(140.06)	(101.90)	(35.73)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	141.91	(129.13)	175.87	100.82	62.29
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(9.10)</b>	<b>(14.76)</b>	<b>3.94</b>	<b>(0.44)</b>	<b>(0.74)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	29.02	19.92	5.16	5.16	9.10
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>19.92</b>	<b>5.16</b>	<b>9.10</b>	<b>4.72</b>	<b>8.36</b>

หมายเหตุ ผู้ถือหุ้นสามารถดูงบการเงินฉบับเต็มได้ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## 4.6. รายละเอียดคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และ บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) บริษัทฯ จึงจัดทำงบการเงินรวมขึ้นเป็นครั้งแรกตามเกณฑ์ ปัจจุบันบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งยังไม่เริ่มดำเนินงาน จึงทำให้งบการเงินรวมมีข้อมูลในด้านผลการดำเนินงานไม่ต่างจากงบเฉพาะกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

## 4.6.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

## (1) รายได้

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 701.37 ล้านบาท ลดลง 695.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.80 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2562 โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 685.80 ล้านบาท ลดลง 663.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.17 จากปี 2562 และมีรายได้อื่นเท่ากับ 15.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.67 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จนกระทั่งช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 มีคำสั่งจากทางภาครัฐให้ปิดร้านอาหาร โดยบริษัทฯ กลับมาเปิดร้านได้ในช่วงกลางเดือนพฤษภาคม 2563 ส่งผลกระทบกับยอดขายที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด และในเวลาต่อมาในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 มีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ ประกอบเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่ช่วงต้นปี ทำให้ผู้บริโภคชะลอการบริโภคและการใช้จ่าย สอย รวมถึงพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่เลี่ยงการรับประทานอาหารนอกบ้านเพื่อป้องกันการติดเชื้อ ปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัทฯ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 443.59 ล้านบาท ลดลง 257.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.75 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2563 โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 427.61 ล้านบาท ลดลง 258.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.65 จากปี 2562 และมีรายได้อื่น

เท่ากับ 15.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 0.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.63 โดยมีสาเหตุที่รายได้รวมลดลงเนื่องจากในไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการปิดร้าน 2 ช่วงเวลา ได้แก่ ช่วงเดือนเมษายน – พฤษภาคม 2564 และเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2564 จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยศบค. มีมาตรการไม่ให้นักรับประทานอาหารในร้านที่มีพื้นที่สีแดงเข้ม 29 จังหวัด รวมถึงยอดขายในส่วนสาขาที่เปิดการขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้พฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าเกิดความระมัดระวังและเปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่ช่วงต้นปี ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อยอดขายบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่ลดลงจำนวน 15 สาขา

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 428.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 131.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.01 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 403.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.94 จากช่วงเดียวกันของปี 2564 และมีรายได้อื่นเท่ากับ 25.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 18.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 241.42 โดยมีสาเหตุที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารกลับมาสู่ภาวะปกติทำให้ยอดขายกลุ่มลูกค้าสุกี้ชาบูเริ่มกลับมา จึงส่งผลให้ยอดขายในช่วง 9 เดือน ปี 2565 เพิ่มขึ้นแม้จำนวนสาขาจะลดลง สำหรับยอดขายกลุ่มลูกค้าร้านปิ้งย่างกำลังเป็นที่นิยม ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีการเปิดสาขาเพิ่มและมีการปรับปรุงร้านให้ทันสมัยเป็นสไตล์เกาหลี และรวมถึงกลุ่มลูกค้าร้านอาหารจีนเริ่มกลับมานั่งทางที่ร้าน จึงทำให้ยอดขายเพิ่มขึ้น

## (2) ต้นทุนขาย

ในปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 289.72 ล้านบาท ลดลง 364.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.73 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่าในปี 2563 ต้นทุนขายเฉลี่ยลดลงร้อยละ 6.26 จากร้อยละ 48.51 เหลือร้อยละ 42.25 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในปี 2562 โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารต้นทุนอาหาร ควบคุมสินค้าคงเหลือ และลดมูลค่าการสูญเสียของอาหารมาโดยตลอด โดยไม่กระทบต่อมาตรฐานอาหารและความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งบริษัทฯ ได้มีการปรับการบริหารจัดการด้านการจัดซื้อ โดยจัดหาผู้ขายรายใหม่เพื่อคัดเลือกและเจรจาต่อรองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 224.67 ล้านบาท ลดลง 65.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.45 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่าในปี 2564 ต้นทุนขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.00 จากร้อยละ



42.00 เป็นร้อยละ 53.00 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศมีผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยพฤติกรรมผู้บริโภคทำให้ยอดขายของผู้บริโภคมีความระมัดระวังมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กระตุ้นยอดขาย ซึ่งทำให้เกิดส่วนลดจากการขายร้อยละ 40.00 – 60.00 แล้วแต่ช่วงเวลา ประกอบกับบริษัทฯ มีการปรับเมนูอาหารโดยเน้นวัตถุดิบที่สามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาทาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากราคาสินค้าจากท้องตลาดที่ปรับสูงขึ้นเพราะผู้ขายรายเดิมไม่สามารถจัดหาสินค้าได้ทัน จึงต้องหาผู้ขายรายใหม่ ทำให้เกิดส่วนต่างราคาซื้อ

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 202.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งไปในทิศทางเดียวกันกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่างวด 9 เดือน ปี 2565 ต้นทุนขายเฉลี่ยลดลงร้อยละ 2.58 จากร้อยละ 52.72 เป็นร้อยละ 50.15 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในงวดเดียวกันของปี 2564 เกิดจากความพยายามในการบริหารต้นทุนอาหาร ควบคุมสินค้าคงเหลือ และลดมูลค่าการสูญเสียของอาหารอย่างต่อเนื่อง

### (3) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 505.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.67 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2562 จำนวน 371.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.39 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และในปี 2563 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 10.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.56 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 10.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,965.71 และค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2563 มีจำนวน 9.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.40 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 2.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.83 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 402.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.11 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2563 จำนวน 102.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.34 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 244.55 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 122.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.40 เป็นผลมาจากการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้ให้เช่าในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างได้ดี ในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 157.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 19.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.42 เป็นผลมาจากค่าธรรมเนียม

ในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ตลอดจนในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 36.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.42 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 25.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 235.51 และค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2564 มีจำนวน 3.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.72 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2563 จำนวน 6.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.95 เมื่อเทียบกับปีก่อน

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนจำนวน 82.40 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ เอส พี ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) ซึ่ง ณ วันซื้อกิจการ ASP มีทรัพย์สินมูลค่า 178.80 ล้านบาท ต่อมาทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกนำไปชำระหนี้ให้แก่ธนาคารเป็นจำนวน 96.40 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 82.40 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ซื้อทรัพย์สินกลับคืนในราคาที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าต้นทุนเดิม ณ วันซื้อ ASP รวมถึงให้มีการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ส่วนที่เหลือจำนวน 70.00 ล้านบาท กับธนาคารให้เร็วที่สุดเพื่อลดภาระดอกเบี้ย โดยให้ค่างถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทฯ จะได้รับ ทั้งนี้ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทฯ พิจารณามูลค่าของ ASP จากมูลค่าของสินทรัพย์ตามบัญชีหลังปรับปรุงด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน (มูลค่าทรัพย์สิน 178.80 ล้านบาท และราคาประเมิน 260.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน ประกอบการซื้อ-ขายและใช้กับวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินใช้วิธีคิดจากต้นทุนหรือวิธีต้นทุนทดแทนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 260.50 ล้านบาท จากเล่มประเมินดังกล่าวระบุว่า ASP มีที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 2 รายการ (1. อาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน และ 2. อาคารคลับเฮาส์ 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ) โดย ASP เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย/สิทธิครอบครองสมบูรณ์ มีภาระผูกพันจำนวนกับธนาคารเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 349.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.58 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2564 จำนวน 62.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.89 เป็นผลมาจากการสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในช่วงปี 2564 มีการปิดร้านอาหารตามคำสั่งของรัฐบาล จึงทำให้สาขาที่ปิดไม่มีค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น เงินเดือนพนักงานสาขา และค่าเช่า เป็นต้น ตลอดจนในช่วง 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าที่ปรึกษาทางการเงินและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ

#### (4) **ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 29.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 15.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.36 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สิน

ตามสัญญาเช่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563<sup>3</sup> จำนวน 13.87 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 37.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 8.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.06 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จำนวน 15.00 ล้านบาท

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 26.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2564 จำนวน 1.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.31 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จำนวน 8.33 ล้านบาท

#### (5) ขาดทุนสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 142.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 158.40 ล้านบาท โดยผลขาดทุนที่ลดลงเกิดจากบริษัทฯ มีนโยบายการปรับโครงสร้างการบริหารในอัตรากำลังที่เหมาะสมและควบคุมค่าใช้จ่ายให้ทันต่อสถานการณ์รายได้ที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเท่ากับ 105.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 30.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.13 เกิดจากกำไรจากการตีราคาที่ดินและอาคารลดลง

ในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 340.03 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก โดยส่วนแรกเกิดจากผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ จำนวน 257.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 115.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.42 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากยอดขายที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่ช่วงต้นปี และส่วนที่สองเกิดจากรายการขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนจำนวน 82.40 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 149.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 32.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86.35 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ) โดยมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารกลับมาสู่ภาวะปกติ จึงส่งผลให้ยอดขายในช่วง 9 เดือน

<sup>3</sup> มาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ให้ผู้เช่าต้องรับรู้ภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าเข้ามาในงบการเงิน โดยรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์พร้อมรับรู้หนี้สินตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า รวมถึงระยะเวลาที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกต่ออายุสัญญาเช่า

ปี 2565 เพิ่มขึ้นแม้จำนวนสาขาจะลดลง ประกอบกับเศรษฐกิจไทยมีทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง หลังจากเปิดประเทศ

#### 4.6.2. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

##### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,052.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 354.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.73 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้น 350.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.79 จากการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 415.48 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 เงินประกันการเช่าและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนรวมกันลดลง 27.77 ล้านบาท เกิดจากการรับคืนเงินประกันสาขาที่ปิดร้านในปี 2563 สำหรับสินทรัพย์หมุนเวียนรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 125.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.97 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 14.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.05 ในขณะที่สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 13.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.77 ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ มีการสต็อกสินค้าไว้สำหรับขายช่วงเทศกาลปีใหม่นี้แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,282.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 229.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 2 แห่ง (ASP และ CPT) ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.63<sup>4</sup> ล้านบาท จาก ASP ที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และบริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 654.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นของบริษัทฯ จำนวน 439.97 ล้านบาท และของ CPT จำนวน 214.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ บันทึกรับรู้ที่ดินและอาคารโรงแรมของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่ตามรายงานประเมินราคาที่ดินและอาคารโรงแรมของผู้ประเมินราคาอิสระ

<sup>4</sup> ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากกลุ่มผู้ขายที่เป็นผู้ขายหุ้นสามัญของ ASP โดยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกันหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ระหว่างกลุ่มผู้ขายและธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกำหนดราคาซื้อขายตามสัญญาจำนวน 140.00 ล้านบาท โดย ASP ได้จ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งเป็นจำนวน 95.50 ล้านบาท และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2564 โดย ASP ยังไม่ได้จ่ายชำระส่วนที่เหลือ ASP จึงได้บันทึกต้นทุนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจำนวน 81.63 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเทียบเท่าจำนวนเงินที่ ASP ต้องจ่ายหรือมีภาระที่ต้องจ่าย และบันทึกเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์จำนวน 44.50 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,086.42 ล้านบาท ลดลง 40.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 52.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.66

(2) **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,011.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 394.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.87 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมจำนวน 417.52 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ที่จัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 198.62 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 218.90 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจำนวน 51.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.69 จากการชำระคืนเงินกู้ และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 44.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 139.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,199.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 187.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.59 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 44.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 298.67 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นเป็นเงินกู้ยืมของ ASP และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 66.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,069.76 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นเป็นเงินกู้ยืมของ CPT นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 20.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้สินของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับภาษีและเบี้ยปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินเท่ากับ 1,157.33 ล้านบาท ลดลง 42.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 27.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.93 และการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 32.48 หรือคิดเป็นร้อยละ 27.23 ตามจำนวนสาขาที่ปิดดำเนินการ

(3) **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 203.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวม 187.58 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วทั้งจำนวน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 203.22 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 812.86 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 41.49 ล้านบาท ลดลง 39.83 ล้านบาท

หรือคิดเป็นร้อยละ 48.98 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 329.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.06 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวม 170.37 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 42.59 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ 333.97 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 83.49 ล้านบาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญรวม 0.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 0.04 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 537.45 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 329.34 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,317.36 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 83.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100.46 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 513.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากในช่วง 9 เดือน ปี 2565 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญรวม 737.96 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ดังนั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 701.49 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 513.83 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,805.96 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 104.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.20 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564

#### 4.6.3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 5.16 ล้านบาท ลดลงจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 14.76 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 119.40 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 82.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากขาดทุนสุทธิ 142.87 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาจำนวน 184.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 136.04 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 29.01 ล้านบาท และขาดทุนจากการปิดสาขาจำนวน 8.65 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง 8.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 13.67 ล้านบาท เงินทดรองจ่ายจำนวน 1.35 ล้านบาท และสินทรัพย์

หมุนเวียนอื่นจำนวน 4.99 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินไม่  
หมุนเวียนอื่นที่รับคืนเงินประกันสาขาที่ปิดภายในปีจำนวน 27.77 ล้านบาท

- หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 28.75 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระให้กับ  
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 12.02 ล้านบาท สุทธิด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน  
หมุนเวียนอื่นจำนวน 44.29 ล้านบาท

- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 5.03 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปในการ  
ลงทุนในแบรนด์ใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนด์ร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  
จำนวน 5.75 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายอุปกรณ์จำนวน 0.72 ล้านบาท
- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 129.13 ล้านบาท ได้มาจากเงินสด  
รับจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 324.15 ล้านบาทและเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน  
65.90 ล้านบาท สุทธิด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3.00  
ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 375.77 ล้านบาท และชำระหนี้สินตาม  
สัญญาเช่าจำนวน 110.50 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 9.10  
ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 จำนวน 3.94 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรม  
ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 31.87 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 27.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก  
ขาดทุนสุทธิ 342.20 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา 211.91 ล้านบาท ซึ่งเป็น  
ส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 170.81 ล้านบาท ตามมาตรฐาน  
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือน  
มกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 33.23 ล้านบาท และขาดทุนจากการปิด  
สาขาจำนวน 6.44 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น 12.66 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้  
การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 15.12 ล้านบาท สินค้าคงเหลือจำนวน 1.18 ล้านบาท  
และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 8.44 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินทรัพย์ทาง  
การเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับคืนเงินประกันสาขาที่ปิดภายในปี 10.78 ล้านบาท และเงิน  
ทดรองจ่ายจำนวน 1.30 ล้านบาท
  - หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 8.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระให้กับเจ้าหนี้  
การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 6.57 ล้านบาท สุทธิด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน  
อื่นจำนวน 14.94 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 140.06 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปในการ  
การลงทุนในที่ดินและแบรนด์ใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนด์ร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่มี  
ตัวตนรวมจำนวน 113.14 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 31.00 ล้านบาท  
สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายอุปกรณ์จำนวน 4.08 ล้านบาท

- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 175.87 ล้านบาท ได้มาจากเงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 240.46 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 116.21 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 175.00 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 217.81 ล้านบาท ขำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 93.30 ล้านบาท ขำระดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 30.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 10.00 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 8.36 ล้านบาท ลดลงจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 จำนวน 9.10 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 27.30 ล้านบาท ประกอบด้วย
- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 37.07 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากขาดทุนสุทธิ 148.82 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา 142.62 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 112.29 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 26.17 ล้านบาท และกำไรจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 4.28 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น 22.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 19.60 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 9.68 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 2.17 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 9.18 ล้านบาท
  - หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 33.16 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 3.23 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 28.93 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 35.73 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนในที่ดินและแบรนด์ใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนด์ร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรวมจำนวน 37.07 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 1.33 ล้านบาท และเงินสดรับจากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.01 ล้านบาท
- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 62.29 ล้านบาท ได้มาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 165.00 ล้านบาท สุทธิด้วยขำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 78.37 ล้านบาท ขำระดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 20.48 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 0.90 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 9.30 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 1.16 ล้านบาท

#### 4.7. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -



5. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีคดีความที่เกี่ยวข้องกับการละเมิด การจ้างทำของ การซื้อขายและเรียกค่าเสียหาย และการผิดสัญญาเช่าที่ ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 13.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

6. **รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการและผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทางตรงตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลตามข้อ 5.4 รายการระหว่างกัน

7. **สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ**

7.1. **สัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา**

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ (ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน บริษัทฯ จะไม่มีสัญญาเช่าดังกล่าวอีก) และร้านสาขา และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาว ซึ่งได้มาจากการซื้อกิจการไดโดมอน และการซื้อสิทธิการเช่าจากธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) รายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าและสิทธิการเช่า สรุปได้ดังนี้

7.1.1. **สัญญาเช่าพื้นที่**

คู่สัญญากับ บริษัทฯ	สถานที่เช่า	ระยะเวลาการเช่า			พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ต่อเดือน (บาท)	หมายเหตุ
		อายุ สัญญา	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา			
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 2 และ 4 (บางส่วน) ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	3 ปี	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 67	890.56	356,224	ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าดังกล่าวจะถูกยกเลิก
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 6 ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	3 ปี	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 67	107.00	42,800	ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าดังกล่าวจะถูกยกเลิก

### 7.1.2. สัญญาเช่าร้านสาขา

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับคู่สัญญาที่เป็นเจ้าของอาคารห้างสรรพสินค้า โมเดิร์นเทรด หรือ ศูนย์การค้าต่าง ๆ ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาร้านอาหารทั้งในเขต กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าร้านสาขามีเงื่อนไขที่สำคัญ ๆ ดังนี้

- สัญญาเช่าระบุพื้นที่เช่า ตำแหน่งพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน ระยะเวลาเริ่มต้น สิ้นสุดของสัญญาเช่า
- การจ่ายเงินประกันการเช่า เพื่อบังคับให้เป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่า พื้นที่ส่วนใหญ่ บริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันการเช่าเท่ากับอัตราค่าเช่าประมาณ 3 - 6 เดือน ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้เช่าพื้นที่ โดยเงินประกันการเช่า บริษัทฯ จะได้รับคืนจากผู้ให้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดเวลาการเช่า และไม่มี การต่อสัญญาเช่าต่อไปอีก รวมทั้งบริษัทฯ ได้คืนพื้นที่เช่าตามสภาพที่กำหนดในสัญญา และได้จ่ายเงินค้ำประกันอื่น ๆ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- การต่ออายุสัญญาเช่า สัญญาจะระบุเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 1 - 2 ครั้ง (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้เช่าพื้นที่) ครั้งละ 3 ปี หรืออาจมีการเจรจาต่อสัญญาเช่าใหม่ โดยเป็นการตกลงกันล่วงหน้า และทำสัญญาใหม่ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่เดิมจะสิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า 2 - 3 เดือน
- สัญญาบริการ เป็นสัญญาที่ทำควบคู่กับสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งจะระบุขอบเขตงานบริการที่ผู้ให้เช่าให้บริการแก่บริษัทฯ เช่น การให้บริการไอเย็น ระบบแสงสว่าง ที่จอดรถ ซึ่งเป็นค่าบริการ โดยผู้ให้เช่าคิดอัตราค่าบริการต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ (ไฟฟ้า ประปา แก๊ส โทรศัพท์) คิดอัตราตามการใช้งานจริง โดย ระบุอัตราค่าบริการต่อหน่วยในสัญญาบริการ

### 7.1.3. สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในศูนย์การค้าต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

คู่สัญญากับ บริษัทฯ	สถานที่เช่า/อาคาร ศูนย์การค้า	ระยะเวลาการเช่า			อายุสัญญา เช่าคงเหลือ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)
		อายุ สัญญา	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา			
บริษัท ราชสีมา ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ จำกัด	เดอะมอลล์โคราช	25 ปี 11 เดือน 6 วัน	10 ส.ค. 43	15 ก.ค. 69	3 ปี 10 เดือน	214.00	1.60
ธนาคารทหารไทย ธนชาต จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัล บางนา	30 ปี	1 ก.ค. 36	30 มิ.ย. 66	9 เดือน	263.63	0.92
ธนาคารทหารไทย ธนชาต จำกัด (มหาชน)	เดอะมอลล์บางกะปิ	6 เดือน	5 ส.ค. 65	31 ม.ค. 66	4 เดือน	278.00	0.40

## 7.2. สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้

โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง บริษัทฯ และบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

## 8. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ให้ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD การขอผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ และธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ มีรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งสุดท้าย (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ใน JCKD จำนวน 5,500,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ<sup>3/</sup></li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	276,472,784
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	15,975,000

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้น ที่มีสิทธิออกเสียง
3	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	31,914,850
4	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 30,796,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	30,796,500
5	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 474,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และนายณพวีร์ เตชะอุบล</li> </ul>	474,500

หมายเหตุ :

- 1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566)

- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566
- 4/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

## 9. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย คือ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และ บริษัท เช้าท์อิส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้ในการอ้างอิงการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการทรัพย์สินจาก JCKD โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน ที่ประเมิน (ล้านบาท)	รายงานเลขที่	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน
<b>บริษัท เช้าท์อิส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		65GEN10/0031	26 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	181.25			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	110.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>291.25</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	230.14			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>521.39</b>			
<b>บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		ทพ227-1-1692-22	27 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	201.39			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	112.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>313.39</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	255.71			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>569.10</b>			

นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มดังกล่าว บริษัทฯ ประเมินค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานเท่ากับ 23,000.00 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่ก่อสร้างเท่ากับ 9,006.04 ตารางเมตร

โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานของ JCKD ในอดีต ซึ่งจะเทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย

**10. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับการแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (2) การออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ (3) การขอผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวไม่ได้ถือหุ้น และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และได้เป็นคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องใน 3 ธุรกรรมดังกล่าว และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ลงวันที่ 23 มกราคม 2566

โปรดพิจารณารายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

**11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วนด้วยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้กับ JCKD และจะดำเนินการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ส่วนที่เหลือเป็นเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ซึ่งการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการณต่อแผนการใช้จ่ายเงิน โดยที่ไม่ต้องชำระด้วยเงินสด ทำให้บริษัทฯ ยังคงเหลือเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ต่อไป นอกจากนี้ สำหรับการชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มบริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะการกู้ยืมดังกล่าวจะไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในครั้งนั้นนอกจากจะใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้ว เงินสดส่วนที่เหลือรวมกับเงินที่จะได้รับจากการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ที่จะออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ (Sweetener) จะส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้คงค้างของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และมีเงินทุนที่จะใช้ในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงมีเงินทุนเพียงพอที่จะใช้ในการชำระหนี้คงค้างของบริษัทฯ และ/หรือมีเงินทุนที่จะใช้ในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

12. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และ ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทฯ ดังนี้

- (1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของกรรมการบริษัทตามข้อ 12**

คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัทฯ ไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

14. **แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

รายละเอียดของข้อมูลของกรรมการตรวจสอบที่บริษัทฯ เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ และแบบหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11.3 และ 11.5)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรณวุฒิ เดชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี คิวเวช)

กรรมการผู้มีอำนาจ

