

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (2)

1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

โปรดพิจารณาสารสนเทศบัญชี (1) ตามที่ปรากฏในหน้าต่อไปของสารสนเทศฉบับนี้

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38) บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (รวมเรียกว่า โครงการลานนาทิศ เดสทินเนชั่น) และบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก ไฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด) (โครงการโอพี การ์เด้น) (รวมเรียกว่า “โครงการของบริษัทฯ”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“38 ดีเวลลอปเม้นท์”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น¹ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ กับผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ซูรีประมาณไตรมาสที่ 3 ในปี 2571

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม

¹ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

(2) โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

การลงทุนใน บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (“เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่”) บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (“เพิ่มทรัพย์สิริ 2”) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (“กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ถือหุ้นเดิมของทั้ง 3 บริษัท (“ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น² หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น³ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 และหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น⁴ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ (“ผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) รวมมูลค่าประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ระหว่างผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น กับผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (“สัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท⁵ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์อัฟฟิเลตและระดับลักซ์ชัวร์รี่ ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละบริษัท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ

² อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

³ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

⁴ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

⁵ มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนามบพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

(3) โครงการโอพี การ์เด็น

ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 ในการเข้าลงทุนในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (“เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) (เดิมชื่อ “บริษัท เอเชียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด”) เพื่อพัฒนาโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายจะต้องดำเนินการโอนโครงการโอพี การ์เด็นซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ออกจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

ในเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวันที่ 22 เมษายน 2565 ในการเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (โครงการสวน) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรม โนบู แบงค์คอก ซึ่งทำให้บริษัทฯ เห็นถึงความสำคัญในการนำโครงการโอพี การ์เด็นซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันมาร่วมพัฒนาให้เป็นโครงการต่อเนื่องกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท รวมทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) จากผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยที่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทยังไม่ได้ทำการโอนโครงการโอพี การ์เด็นออกจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการเข้าลงทุนและมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะต้องชำระค่าสินทรัพย์เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ เพื่อให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงประสงค์ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท⁶ โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี

⁶ เดิมชื่อบริษัท เอเชียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด

การเดิน โดยที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีหน้าที่ต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม⁷ ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในวงเงินประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ลงวันที่ 19 เมษายน 2564 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 และข้อตกลงใดที่คู่สัญญาอาจจะตกลงกันต่อไป (หากมี) (รวมเรียกว่า “สัญญาซื้อขายหุ้นเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) นอกจากนี้ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570

อนึ่ง การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้น ถือเป็น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 9.87⁸ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา⁹ และเมื่อรวมขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการตามข้อ (1) และข้อ (2) ข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และคณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

⁷ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอเชียติก โฮเต็ล คอลเลกชัน จำกัด”) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเชียติก เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เดิน)

⁸ ขนาดรายการคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของทั้งสามโครงการตามข้อ (1) – (3) ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม (1) – (2) ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท

⁹ รายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ปรากฏตามข้อ 3

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น ยังเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ ซึ่งมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ของผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ โดยมีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.83¹⁰ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อโครงการของบริษัทฯ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ขอเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1 โครงการโรมแรมสุขุมวิท 38

ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอป

¹⁰ ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดของทั้งสามโครงการตามข้อ (1) – (3) ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม (1) – (2) ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท

เม็ดเงิน สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการโรงแรม สุขุมวิท 38 และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ จะมีการสอบถามธุรกิจและพิจารณาผลการสอบถามอย่างครบถ้วน ก่อนการเข้าซื้อดังกล่าวและผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุนตามแผน 5 ปี ของบริษัทฯ

1.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

ผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่นสำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อดังกล่าวและผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ ประมาณปี 2569 เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุนตามแผน 5 ปี ของบริษัทฯ

1.3 โครงการโอที การ์เด้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จะชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567

2. **คู่มือที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ**

2.1 **โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38**

- คู่มือที่เกี่ยวข้อง** : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในอัตราร้อยละ 100 และ
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 **โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น**

- คู่มือที่เกี่ยวข้อง** : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ในอัตราร้อยละ 100 และ
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ในฐานะผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางอ้อมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.3 **โครงการโอพี การ์เด็น**

- คู่มือที่เกี่ยวข้อง** : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น และ
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น¹¹ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ชัวร์ ประมาณไตรมาสที่ 3 ใน ปี 2571 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ในเบื้องต้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในการพัฒนาโครงการ โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

¹¹ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

ทั้งนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 7314 เลขที่ดิน 1039 หน้าสำรวจ 244 ตั้งอยู่ที่ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดิน 2-0-18 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 7314 ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ทำให้ผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มาซึ่งสิทธิในการครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{22.4 \text{ ล้านบาท} \times 100}{5,104.6 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 0.44}$$

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{3,229.3 \text{ ล้านบาท}^{12} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 1.87}$$

¹² ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 1,224.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 2,005.2 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{3,229.3 \text{ ล้านบาท}^{13} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 3.76}
 \end{aligned}$$

3.2 **โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น**

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 3 บริษัท คือ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 3 บริษัทดังกล่าวจากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น โดยผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น¹⁴ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น¹⁵ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 และหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น¹⁶ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และ

¹³ ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลอปเมนท์ จำนวน 1,224.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 2,005.2 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

¹⁴ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

¹⁵ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

¹⁶ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

ข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท¹⁷ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟิเนลและระดับลักซ์ชัวร์ ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ในเบื้องต้น เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในการพัฒนาโครงการ โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 29, 69487, 69539 เลขที่ดิน 2656, 15, 16 หน้าสำรวจ 370, 4885, 4886 ตั้งอยู่ที่ตำบลข้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 2-3-10 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว เพิ่มทรัพย์สิริ 2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 540, 313, 627 เลขที่ดิน 2725, 2705, 2706 หน้าสำรวจ 371, 394, 395 ตั้งอยู่ที่ตำบลข้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 6-1-22.7 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินเลขที่ดังกล่าว และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 368, 388, 27539, 34325, 34326, 34327, 34328, 59355, 59356, 59360, 62491, 62492, 62493, 65413, 65414, 65415, 65416, 65424, 65425, 65426, 59358, 62495, 2474, 2475, 8853, 8855, 8856, 8857, 8858, 60123, 59354, 111044, 111045, 111046, 111047, 111048, 111049, 111050, 111051, 8854 เลขที่ดิน 2738, 2668, 2726, 2731, 2732, 2733, 2734, 2672, 2673, 2667, 2674, 2670, 2671, 2920, 2735, 2736, 2737, 2660, 2669,

¹⁷ มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

2661, 2681, 2680, 2662, 2665, 2666, 2664, 2663, 2917, 2918, 2677, 2657, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 2916 หน้าสำรวจ 337, 341, 2050, 2278, 2279, 2280, 2281, 4221, 4222, 4226, 4421, 4439, 4440, 4718, 4719, 4720, 4717, 4730, 4731, 4729, 4224, 4442, 343, 344, 939, 941, 942, 943, 944, 4276, 4220, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 940 ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 12-1-68.2 ไร่ และ อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ทำให้ผู้ถือหุ้นของโครงการ ลานนาทีก เดสติเนชั่น ในฐานะผู้ถือหุ้นใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลานนาทีก เดสติเนชั่น ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

$$\begin{aligned}
 & \text{(มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ} \\
 & \text{เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ + NTA ของเพิ่ม} \\
 & \text{ทรัพย์สิน 2 + NTA ของ กาแล ช้างคลาน} \\
 & \text{เชียงใหม่)} \times 100 \\
 & \text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ} \\
 & = \frac{527.8^{18,19} \text{ ล้านบาท} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}} \\
 & = \text{ประมาณร้อยละ 0.62}
 \end{aligned}$$

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

¹⁸ ไม่รวมมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของเพิ่มทรัพย์สิน 2 เนื่องจากมีมูลค่าติดลบ

¹⁹ ทั้งนี้ หากคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ หลังจากที่มีการโอนย้ายทรัพย์สินสำหรับโครงการ ลานนาทีก เดสติเนชั่น จากบริษัทอื่น ๆ ของผู้ขาย จะเป็น 525.9 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 0.61

- 3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{12,731.4 \text{ ล้านบาท}^{20} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 7.38}$$
- 4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
 ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{12,731.4 \text{ ล้านบาท}^{21} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 14.83}$$

3.3 โครงการโอพี การ์เด็น

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิใน

²⁰ ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ รวมเป็นจำนวน 4,229.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 8,502.2 ล้านบาท (รวมมูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาคอนกรีตของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ปัจจุบัน และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบตันต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

²¹ ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ รวมเป็นจำนวน 4,229.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 8,502.2 ล้านบาท (รวมมูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาคอนกรีตของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ปัจจุบัน และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบตันต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

โครงการโอพี การ์เด็น คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท นอกจากนี้ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วยส่วนเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดย บริษัทฯ คาดว่า จะได้รับวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโอพี การ์เด็น ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{1,063.4 \text{ ล้านบาท}^{22} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 0.62$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโอพี การ์เด็น ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{1,063.4 \text{ ล้านบาท}^{23} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 1.24$$

โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับ ร้อยละ 9.87 และบริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

- 1) การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ถนนอันดามัน ภูเก็ต โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.03 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566
- 2) การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ตำบลช้างคลาน จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.72 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 (ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567)

เมื่อรวมขนาดรายการตามข้อ 1) – 2) ข้างต้นกับโครงการของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่า ร้อยละ 15 แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

²² ประกอบด้วยมูลค่าการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำนวน 440.0 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 623.4 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ)

²³ ประกอบด้วยมูลค่าการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำนวน 440.0 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 623.4 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ)

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าของโครงการของบริษัทฯ จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวม 17,024.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) และ
- (ค) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 300,000 หุ้น²⁴ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

1. ชื่อบริษัท : บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105559151211
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 23 กันยายน 2559
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 3,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 3,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

²⁴ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา:

(ข้อมูล ณ วันที่ 28 เมษายน 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ²⁵ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.000350
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.000350
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	299,998	99.99930
รวม	300,000	100.0000

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสามของ 38 ดีเวลลอปเมนท์ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ²⁶ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	246,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเมนท์เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ จะซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	54,000	18
รวม	300,000	100.0000

²⁵ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

²⁶ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- | | | |
|-----|---------------|---------------|
| (1) | นายสมหวัง | เต็มพรสิน |
| (2) | นายจักรวาล | รอดส์ตรู |
| (3) | นายครรชิต | สมจิตร |
| (4) | นายจีรพจน์ | ศรีเจริญ |
| (5) | นางสาวมาลัย | อุดมนิติรัตน์ |
| (6) | นางสาวอัญชุลี | เต็มรักรักษ์ |
| (7) | นางสาวสุนารี | ประกรแก้ว |

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์²⁷

(หน่วย: ล้านบาท)

38 ดีเวลลอปเม้นท์	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	638.25	638.35	682.75
หนี้สิน	642.75	663.00	684.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(4.50)	(24.65)	(2.23)
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	3.60	3.60	47.70
ค่าใช้จ่าย	9.18	23.84	25.28
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(5.58)	(20.24)	22.42

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอเอสวี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

²⁷ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ : ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรี จำนวน 242 ห้อง ให้ตอบโจทย์ความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับลักซ์ชูรี (Luxury) ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลกเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณท่องเที่ยวและขยายพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ อีกทั้งยังเป็นการสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2571

4.2 โครงการลานนาทีก เดสติเนชั่น

4.2.1 เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ่นสามัญในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำนวน 17,000,000 หุ้น²⁸ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

1. ชื่อบริษัท : บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105559087776
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 9 มิถุนายน 2559
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 170,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 170,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

1. ผู้ถือหุ้น

²⁸ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ²⁹ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00001
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	16,999,999	99.99999
รวม	17,000,000	100.0000

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสองของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ³⁰ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	13,940,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลัง จากที่เงื่อนไขบังคับ ก่อนตามที่กำหนดใน สัญญาซื้อขายหุ้น เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่จะ ซื้อหุ้นสามัญเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ ใน สัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)

²⁹ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

³⁰ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	3,060,000	18
รวม	17,000,000	100.0000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- | | | |
|-----|---------------|---------------|
| (1) | นายสมหวัง | เต็มพรสิน |
| (2) | นายจักรารุช | รอดสัตว์ |
| (3) | นายครรชิต | สมจิตร |
| (4) | นายจีรพจน์ | ศรีเจริญ |
| (5) | นางสาวมาลัย | อุดมนิติรัตน์ |
| (6) | นางสาวอัญชุลี | เต็มรักรักษ์ |
| (7) | นางสาวสุนารี | ประกรแก้ว |

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่³¹

(หน่วย: ล้านบาท)

เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	301.98	294.13	288.92
หนี้สิน	191.91	200.39	207.32
ส่วนของผู้ถือหุ้น	110.07	93.74	81.60

³¹ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

งบกำไรขาดทุน			
รายได้	2.20	1.94	5.08
ค่าใช้จ่าย	22.16	18.26	17.22
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(19.96)	(16.32)	(12.14)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

4.2.2 เพิ่มทรัพย์สิน 2

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในเพิ่มทรัพย์สิน 2 จำนวน 5,000,000 หุ้น³² หรือคิดเป็น อัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิน 2 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของเพิ่มทรัพย์สิน 2

- ชื่อบริษัท : บริษัท เพิ่มทรัพย์สิน 2 จำกัด
- เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557002111
- วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 07 มกราคม 2557
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
- ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
- ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเพิ่มทรัพย์สิน 2

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ³³ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00002
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	4,999,999	99.99998
รวม	5,000,000	100.0000

³² อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

³³ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ³⁴ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	4,100,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจาก ที่เงื่อนไขบังคับก่อน ตามที่กำหนดในสัญญา ซื้อขายหุ้น เพิ่มทรัพย์สิน 2 เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทรัพย์ สิริ 2 จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่ม ทรัพย์สิน 2 ในสัดส่วน ร้อยละ 18 ก่อน ภายใน วันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	900,000	18
รวม	5,000,000	100.0000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นายเอกอธิป รัตน์อารี
- (2) นายปฐวี พงษ์นนทกุล
- (3) นายครรชิต สมจิตร
- (4) นายสมหวัง เต็มพรสิน
- (5) นายจักรารุช รอดสัตว์
- (6) นางนพวรรณ คล้ายทิพย์

หมายเหตุ: ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของเพิ่มทรัพย์สิน 2 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

³⁴ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

ข้อมูลทางการเงินของเพิ่มทรัพย์สิริ 2³⁵

(หน่วย: ล้านบาท)

เพิ่มทรัพย์สิริ 2	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	179.64	171.52	164.19
หนี้สิน	177.62	187.18	198.45
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2.02	(15.66)	(34.27)
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	2.24	2.68	7.02
ค่าใช้จ่าย	19.15	20.36	25.63
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(16.91)	(17.68)	(18.60)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

4.2.3 กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำนวน 50,000,000 หุ้น³⁶ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

- ชื่อบริษัท : บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด
- เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557176305
- วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 27 พฤศจิกายน 2557
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

³⁵ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้เพิ่มทรัพย์สิริ 2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

³⁶ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

5. ทุนจดทะเบียน : 500,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 500,000,000 บาท
7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ³⁷ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00001
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	49,999,999	99.99999
รวม	50,000,000	100.0000

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสองของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ³⁸ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	41,000,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จะซื้อหุ้นสามัญกาแล ช้าง

³⁷ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

³⁸ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

		คลาน เชียงใหม่ ใน สัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	9,000,000	18
รวม	50,000,000	100.0000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นายสมหวัง เต็มพรสิน
- (2) นายจักรวาล รอดสัตว์
- (3) นายครรชิต สมจิตร
- (4) นายจิรพงษ์ ศรีเจริญ
- (5) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (6) นางสาวอัญชุลี เตม็ริกซ์
- (7) นางสาวสุนารี ประกรแก้ว

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลง
กรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่³⁹

(หน่วย: ล้านบาท)

กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	842.68	838.54	843.87

³⁹ กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก
ผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ จะไม่มีการ
เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

หนี้สิน	364.73	390.81	394.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น	477.95	447.73	446.24
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	157.78	9.68	20.56
ค่าใช้จ่าย	61.45	39.90	22.04
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	96.33	(30.22)	(1.49)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

ในการนี้ บริษัทฯ มีแผนจะปรับปรุงและพัฒนา เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล็กซี่ชางคลาน เชียงใหม่เป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ชัวร์ จำนวน 652 ห้อง ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โรงแรมดุสิต ดีทู โรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ และโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชัวร์ของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจในโครงการอื่น ๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป โดยจะเปิดดำเนินการเฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573

4.3 โครงการ โอฟี การ์เด็น

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มา คือ สิทธิพัฒนาโครงการโอฟี การ์เด็น ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยมีรายละเอียดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

1. ชื่อบริษัท : บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด⁴⁰
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105536053981
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 10 พฤษภาคม 2536
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
5. ทุนจดทะเบียน : 185,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 185,000,000 บาท
7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

⁴⁰ เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

1. ผู้ถือหุ้น

(ข้อมูล ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด	1,387,499	74.9999
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	462,500	25.0000
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจ मेंท์ จำกัด	1	0.0001
รวม	1,850,000	100.0000

หมายเหตุ: ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (คือบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด) มีชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหุ้นของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทแล้ว

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นางวัลลภา ไตรโสรัส
- (2) นายสิเวช โจรนสุนทร
- (3) นายเฮง บุน ชิน
- (4) นางนพาท் บุญประสิทธิ์
- (5) นายกานต์ ปฎิเวธวรรณกิจ
- (6) นายไพฑูรย์ วงศาสุทธิกุล
- (7) นายโชคดี วิศาลสิงห์
- (8) นางอรุณรุ่ง ตันเกียรติชัย
- (9) นายสรารุช ลีลากุลเวช

ข้อมูลทางการเงินของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

(หน่วย: ล้านบาท)

เอดับบลิวซี เจริญ กรุง แอสเสท	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	1,303.11	1,410.61	1,604.88
หนี้สิน	1,126.79	1,238.38	1,433.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น	176.31	172.23	171.74
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	11.40	7.64	11.25
ค่าใช้จ่าย	12.66	11.72	11.74
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(1.26)	(4.08)	(0.49)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด

แผนการพัฒนของบริษัทฯ

: ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 60 ห้อง โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ บริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทรีนี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก และโรงแรม โนบุ แบงคอก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “The Journey of A River” สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ซูรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืนพร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงานการสร้างผลประกอบการ และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้

5. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีการชำระเงิน

5.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าทั้งสิ้น ประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 179.6 ล้านบาท โดยจะชำระเป็นเงินสด ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียว หรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ (ในสัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 หรือ “หุ้นส่วนที่เหลือ”) โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินขาดร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

5.2 โครงการลานนาทีก เดสติเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าลงทุนใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และ กาลแล ช้างคลาน เชียงใหม่ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาลแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทั้ง 3 บริษัท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสติเนชั่น นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาลแล ช้างคลาน เชียงใหม่ มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนา

โครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท⁴¹ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 620.6 ล้านบาท โดยจะชำระเป็นเงินสด ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ (ในสัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 หรือ “หุ้นส่วนที่เหลือ”) โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินขาดชำระร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

5.3 โครงการโอพี การ์เด็น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสดทั้งจำนวน นอกจากนี้ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น จำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนั้น รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

⁴¹ มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาคอนโดมิเนียมของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ปัจจุบัน

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าหุ้นซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

6.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (ซึ่งประกอบด้วยที่ดินสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ บนโฉนดเลขที่ 7314 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนรวม 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารตึก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินเปล่าภายใต้สิทธิการเช่า 60 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 1,145.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 686.4 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 12.0

6.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นใน 3 บริษัท คือ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ รวมมูลค่าทั้ง 3 บริษัทประมาณ 3,448.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ บนโฉนดเลขที่ 29, 69487, 69539 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา ที่ดินสิทธิการเช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของเพิ่มทรัพย์สิน 2 บนโฉนดเลขที่ 540, 313, 627 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 22.7 ตารางวา และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ บนโฉนดเลขที่ 368, 388, 27539, 34325, 34326, 34327, 34328, 59355, 59356, 59360, 62491, 62492, 62493, 65413, 65414, 65415, 65416, 65424, 65425, 65426, 59358, 62495, 2474, 2475, 8853, 8855, 8856, 8857, 8858, 60123, 59354, 111044, 111045, 111046, 111047, 111048, 111049, 111050, 111051, 8854 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวม

เนื้อที่ 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวาพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพลาซ่า (ร้านค้า) อาคารจอดรถ ตลาดกาแลไนท์บาซาร์ อาคารพาณิชย์และอาคารพักอาศัย จำนวน 8 กลุ่ม รวม 24 รายการ โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 3,456.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล ซ่างคลาน เชียงใหม่ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท⁴² (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 4,981.8 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 13.6

6.3 โครงการโอพี การ์เด้น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท⁴³ โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในมูลค่าประมาณ 440.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น (ซึ่งประกอบด้วย การพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น บนโฉนดเลขที่ 2287 2290 2315 ตำบล บางรัก อำเภอ บางรักจังหวัด กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 0 งาน 66.63 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 8 อาคาร ประกอบด้วย อาคารตึก 3 ชั้น 5 ห้อง เรือนไม้สัก 1 ชั้นยกพื้นสูง (รวมถึงเรือนอาคาร 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงใหญ่) อาคารบ้านตึก 2 ชั้น อาคารบ้าน 1 ชั้น และสิทธิการเช่าจากทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ 2 อาคาร บ้านพัก 2 โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 452.0 ล้านบาท

⁴² มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนามนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

⁴³ เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลกชัน จำกัด

หากบริษัทฯ ไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดินสิทธิจากทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะไม่มีผลกระทบต่อการค้าและการพัฒนาโครงการ โอพี การ์เด็น เนื่องจากอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ 2 อาคาร บ้านพัก 2 ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า เป็นส่วนที่อยู่นอกเหนือจากแผนการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ เอตดับลิวิซี เจริญกรุง แอสเสท มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโอพี การ์เด็น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 288.2 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 11.9

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 3 โครงการ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนและสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนโดยรอบในระยะยาว เชื่อมต่อศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่บริษัทฯ มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการขยายฐานลูกค้า อีกทั้งเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ซูรีในพอร์ตโพลีอ็อกของบริษัทฯ เพื่อเติมเต็มและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และวิธีการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งจำนวนประมาณ 4,886.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใด ๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวยังมีขนาดเพียงพอสำหรับการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 (ถ้ามี)

ส่วนเงินลงทุนพัฒนาโครงการ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 กาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ และเอตดับลิวิซี เจริญกรุง แอสเสท จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 กาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

ในกรณีของ โครงการ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 กาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 18 ในเบื้องต้น และมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

โดยต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระนั้น บริษัทฯ จะสามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นที่เหลือของโครงการในระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากโครงการ โดย ณ ปัจจุบัน ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.80 ต่อปี ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

9. เงื่อนไขในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ

เงื่อนไขในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ มีรายละเอียดตามข้อ 1 (วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ) ข้างต้น

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามข้อ 2 (คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ) ข้างต้น

ในการนี้ กรรมการของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ (1) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี (2) นางวัลลภา ไตรโสรัส (3) นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส และ (4) นายสิทธิชัย ไชยเกรียงไกร (รวมเรียกว่า “กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย”) เข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

11.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรี จำนวน 242 ห้อง ให้ตอบโจทยความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับลักซ์ชูรี (Luxury) ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลกเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ และขยายพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ อีกทั้งยังเป็นการสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุ

สัญญาเช่า จึงเห็นว่าโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ในกรณีที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่เหลือของโครงการ บริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และเป็นการสิ้นสุดของสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่องและกระแสเงินสดจากโครงการ

11.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

บริษัทฯ จะมีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมระดับอัปเปอร์อัฟฟเทิลและระดับลักซ์ชัวรี จำนวน 652 ห้อง ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โรงแรมดุสิต ดีทู โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ และโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชัวรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่น ๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป

จึงเห็นว่าโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน ในกรณีที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่เหลือของโครงการ บริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และเป็นการสิ้นสุดของสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ลานนาทีก เดสทินเนชั่น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่องและกระแสเงินสดจากโครงการ

11.3 โครงการโอพี การ์เด็น

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 60 ห้อง โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทธินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก และโรงแรม โนบู แบงคอก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “The Journey of A River” สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ซูรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืน พร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงานการสร้างผลประกอบการ และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น จึงเห็นว่าโครงการโอพี การ์เด็น ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ที่จะเติบโตอย่างก้าวกระโดดในอนาคต อีกทั้งจะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากราคาที่ตกลงกันของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการเป็นระดับราคาที่อยู่ในช่วงที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่น่าเชื่อถือ อีกทั้งยังมีโครงสร้างการเข้าซื้อที่มีความยืดหยุ่น ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าโครงการของบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและตรงตามเป้าหมายทางการเงินของบริษัทฯ และจะทำให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามข้อ 1 ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมสารสนเทศฉบับนี้ เพื่อให้ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

3. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำโครงการของบริษัท

3.1 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น และโครงการโอพี การ์เด็น

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 11 มกราคม 2567 และ 16 มกราคม 2567 โดยมีราคาการประเมินทรัพย์สินแต่ละรายการดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ทำการประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
มูลค่าของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38)	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด	16 มกราคม 2567	1,145,000,000
มูลค่าของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ (โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	11 มกราคม 2567	3,456,000,000
มูลค่าของเอด์บิลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (โครงการโอพี การ์เด็น)	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	5 มกราคม 2567	452,000,000

3.2 ที่ปรึกษาการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาการเงินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาการเงินอิสระ”) เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งความเห็นเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้นและเหตุผลประกอบเกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาการเงินอิสระ ลงวันที่ 18 มีนาคม 2567 (รายงานของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567)

4. หนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.1 ยอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มียอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวนเงิน 66,331.69 ล้านบาท

4.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ไม่มีการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันหนี้สิน

4.3 ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มียอดหนี้สินประเภทอื่นนอกจากที่ระบุในข้อ 4.1 จำนวนเงินรวม 18,629.56 ล้านบาท (รวมรายการอื่น ๆ ตามงบการเงินรวม) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

4.4 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ดังนี้

ประเภท	บุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	กิจการอื่น	รวม
	(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันประเภทรายจ่ายฝ่ายทุน	9.98	1,469.67	1,479.56
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้ สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้	-	-	-
ภาระผูกพันอื่น ๆ	156.81	2,065.85	2,222.66
รวม	166.70	3,535.52	3,702.22

หมายเหตุ: ยังไม่รวมหนี้สินของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในวาระที่ 7.1 – 7.3 ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2567 ของบริษัทฯ

5. ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

5.1 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

5.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale, and Commercial)

(1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกลุ่มทรัพย์สินโรงแรมที่โดดเด่นและได้รับรางวัลต่าง ๆ ทั่วประเทศไทย ด้วยรูปแบบธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะคือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลภายใต้ แบรินด์ที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดี รวมถึงแบรินด์แมริออท (บริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International, Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยอ้างอิงจากห้องพักในโรงแรมที่บริหารโดย Marriott International, Inc. รวมถึงข้อตกลงที่จะซื้อตามข้อตกลงซื้อขายหุ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือกำลังพัฒนา), The Luxury Collection, Okura, Ritz-Carlton, Le Méridien, Banyan Tree, Hilton, DoubleTree by Hilton, Sheraton, Westin, Fairmont, และ Meliá ด้วยการใช้จ่ายประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของทีมพัฒนาภายในองค์กรของเรา พร้อมการสนับสนุนทางเทคนิคจากผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติ บริษัทฯ จะ

พัฒนาและขยายทรัพย์สินทั้งหมดของเราต่อไปทั่วประเทศไทย และเพื่อกระชับความสัมพันธ์กับผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีส่วนร่วมอย่างแข็งขันในการตัดสินใจที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของโรงแรมตามเงื่อนไขของข้อตกลงการจัดการโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย รวมถึงการอนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนการใช้จ่ายด้านทุน บริษัทฯ ยังหารือกับทีมผู้บริหารโรงแรมเป็นประจำเพื่อติดตามการดำเนินงานและประสิทธิภาพของโรงแรมอีกด้วย

ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัทฯ ประกอบด้วยโรงแรมในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ หัวหิน เชียงใหม่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีโรงแรมเปิดให้บริการ 22 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพัก 6,029 ห้อง มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 64.6 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เท่ากับ 5,661 บาท และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เท่ากับ 3,658 บาท

(2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale, and Commercial)

บริษัทฯ พัฒนาและดำเนินธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ (1) ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์และแหล่งช้อปปิ้งที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่งที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางทางการค้าและการขนส่ง และ (3) อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านสำคัญของกรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale, and Commercial) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจย่อย ได้แก่ (ก) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้า (Retail and Wholesale) และ (ข) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Commercial) ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก (Retail) มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 162,864 ตารางเมตร (รวมถึงโครงการ เกทเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย จากบริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด ในเดือนตุลาคม 2565) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการค้าส่ง (Wholesale) มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 167,566 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงแพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce Platform) และอาคารสำนักงาน (Commercial) จำนวน 4 แห่ง ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 270,594 ตารางเมตร

5.1.2 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจตามเดิม ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale, and Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะจากการพัฒนาโครงการใหม่ อีกจำนวนมาก และมีการปรับปรุงทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้ดียิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้น กลยุทธ์หลักต่าง ๆ อาทิ การสร้างโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ การผสมผสานความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก การเป็นผู้นำตลาด และสร้างประสบการณ์ใหม่ให้กับวงการ ด้วยประสบการณ์การพัฒนาโครงการ และศักยภาพการบริหารทรัพย์สิน บริษัทฯ จะพัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อคุณค่าองค์กรร่วม

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

5.2.1 ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2564 – 2566

สำหรับปี 2564 – 2566 (ล้านบาท)			
รายการ	2566	2565	2564
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	10,175.24	6,436.10	1,770.19
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	3,526.42	3,095.77	2,474.93
รวมรายได้	13,701.66	9,531.87	4,245.12
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	8,074.33	6,070.32	2,334.49
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	6,352.59	4,803.12	1,153.93
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	5,104.55	3,935.08	861.48
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.16	0.12	0.03
งบดุล			
รวมสินทรัพย์	172,437.29	162,136.65	138,897.29
รวมหนี้สิน	84,961.25	78,517.00	59,690.67
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	87,476.04	83,619.66	79,205.62
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.09	0.15	0.16
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	21.80	11.18	(38.05)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	26.85	27.03	10.40

5.2.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

ในปี 2566 บริษัทมีการเติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์ใน 5 ด้าน ได้แก่ 1) กำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 28.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 5,105 ล้านบาท 2) กำไรจากการดำเนินงาน (อภิตตา) ของกลุ่มธุรกิจตามงบการเงินซึ่งรวมมูลค่ายุติธรรมเติบโตร้อยละ 26.6 จากปีก่อนหน้า เป็น 10,639 ล้านบาท 3) รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการเติบโตร้อยละ 54.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 3,658 บาท 4) รายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เติบโตร้อยละ 17.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 5,661 บาทต่อคืน และ 5) ทรัพย์สินดำเนินงานใหม่และโครงการลงทุนที่ได้รับการอนุมัติ มูลค่ารวมกว่า 20,000 ล้านบาท โดยในปี 2566 บริษัทมีทรัพย์สินถาวรรวม 146,799 ล้านบาท เติบโตจากปี 2565 ที่มีอยู่จำนวน 141,699 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ซึ่งเป็นการเติบโตทั้งในธุรกิจโรงแรมและการบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยปัจจุบันมีทรัพย์สินที่ดำเนินงานและสร้างรายได้ทั้งหมดกว่าร้อยละ 70 จากกลยุทธ์ในการเร่งแปลงทรัพย์สินระหว่างพัฒนา (DEVELOPING ASSET) มาเป็นทรัพย์สินดำเนินงาน (OPERATING ASSET) และเพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินมาอยู่ในระดับเติบโตเต็มที่ (MATURE) นอกจากนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมาทรัพย์สินรวมมีการเติบโตที่ร้อยละ 52 และส่วนของผู้ถือหุ้นเติบโตร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.97 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เพิ่มเติมในเอกสารคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis) สำหรับผลประกอบการปี 2566 บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

5.3 ประมาณการทางการเงินในปัจจุบัน

ไม่มี

5.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทจดทะเบียน

บริษัทเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail, Wholesale, and Commercial) โดยปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของปริมาณอุปทานห้องพักโรงแรมใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการเช่า และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกทั้งในรูปแบบ

โครงการเดี่ยว และลักษณะโครงการแบบมิกซ์ยูส ซึ่งทำให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรง ทั้งด้านราคา และคุณภาพการให้บริการ

- สภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในปัจจุบันจากการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางทั่วโลก
- ผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดเนื่องจากธุรกิจของผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจ และราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น
- ผลกระทบจากความขัดแย้งด้านภูมิศาสตร์ระหว่างประเทศ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ โดยมีรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.5.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มกราคม 2567

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายบุญทักษ์ หวังเจริญ	รองประธานกรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน
4.	นายโสภณพัฒน์ ไตรโสรัส	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการบริหาร
5.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ / กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง
6.	นายประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นายรังสรรค์ ศรีวิเศษ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8.	นางนันทวัลย์ ศกุนตนาค	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน
9.	นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10.	พล.ต.อ. รุ่งโรจน์ แสงคร้าม	กรรมการอิสระ / กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
11.	นายวิชา ตันตริยานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12.	นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน
13.	นายสันติ พงศ์เจริญพิทย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

5.5.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มกราคม 2567

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ (CEO and President) / กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นายแมทธิว จอห์น โนท์	หัวหน้าคณะกลุ่มโรงแรม (CHO)
4.	ดร. กานต์ ปฎิเวธวรรณกิจ	หัวหน้าคณะสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)
5.	ดร. ไพฑูรย์ วงศาสุทธิกุล	หัวหน้าคณะสายงานกลยุทธ์การลงทุน (CIO)
6.	ดร. สิวาศ โรจนสุนทร	หัวหน้าคณะสายงานบริหารกลาง (CCO)
7.	นายโชคดี วิศาลสิงห์	หัวหน้าคณะสายงานทรัพยากรบุคคล (CPO)
8.	นางนพาทิ บุญประสิทธิ์	หัวหน้าคณะสายงานการตลาดเชิงกลยุทธ์และความยั่งยืน (CST)
9.	นายเฮง บุน ซิน	หัวหน้าคณะสายงานการพัฒนาโครงการ (CPD)
10.	นางเจนนิเฟอร์ วิลลาโลโบส	หัวหน้าคณะสายงานพัฒนาธุรกิจดิจิทัล (CDBO)

5.5.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี	24,000,000,000	75.00
บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด	14,400,000,000	45.00
บริษัท ทีซีซี รีเทล จำกัด	540,000,000	1.69
TCC GROUP INTERNATIONAL LIMITED	9,060,000,000	28.31
2. NOMURA SINGAPORE LIMITED-CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT	1,430,000,000	4.47
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	993,033,120	3.10
4. UBS AG SINGAPORE BRANCH	701,504,300	2.19
5. RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	500,000,000	1.56
6. บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	379,405,000	1.18
7. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	254,891,012	0.79
8. STATE STREET EUROPE LIMITED	176,073,005	0.55

5.4 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
ไม่มี

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 3 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 4,886.0 ล้านบาท จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้วนั้น บริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใด ๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีขนาดเพียงพอสำหรับการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 (ถ้ามี)

บริษัทฯ มีแผนจัดหาเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการซึ่งสอดคล้องกับการใช้เงินเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์และเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสด กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและวงเงินสินเชื่อเพียงพอ

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจมีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการพิจารณาทางกฎหมายหรือทางปกครองในการดำเนินการค้าตามปกติเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ณ วันที่ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) นี้ บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

8. รายการระหว่างกันสำหรับปี 2566 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งแบ่งเป็นรายการได้ 2 ประเภท 1) ที่เกิดจากการดำเนินงานซึ่งจะเกิดต่อเนื่องในอนาคต และ 2) รายการจากการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท

■ **รายการที่เกิดจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท**

เป็นรายการที่อาจเกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต ประกอบด้วย 2 รายการ คือ รายได้และค่าใช้จ่าย โดยรายได้แบ่งออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ (1) รายได้จากให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน (2) รายได้จากให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม (3) รายได้จากกิจการโรงแรม (4) รายได้จากให้เช่าบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (5) รายได้จากให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ (6) รายได้อื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายได้จากนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 262.58 ล้านบาท และ 509.32 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายแบ่งออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ (1) ค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (2) ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริการต่างๆ (3) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัยทรัพย์สินและประกันชีวิต (4) ค่าใช้จ่ายในการเช่าบริการรถยนต์ (5) ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และ (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าใช้จ่ายที่ชำระแก่นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 210.50 ล้านบาท และ 288.60 ล้านบาท ตามลำดับ

▪ **รายการจากการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและกลุ่มบริษัทได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายหุ้น กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยกลุ่มบริษัทจ่ายเงินจำนวน 767.3 ล้านบาทสำหรับการซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว และให้บริษัทที่ถูกซื้อกู้ยืมเงินจำนวน 2,887.60 ล้านบาทเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมที่บริษัทที่ถูกซื้อเมื่ออยู่ ณ วันที่เข้าซื้อธุรกิจ รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 3,654.90 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บริษัท พลาซ่า แอทินี โฮลดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด คิดเป็นส่วนได้เสียร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้ได้มา กิจการโรงแรมพลาซ่า แอทินี นิวยอร์ก และอาคารทาวนเฮ้าส์ รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 7,789.00 ล้านบาท โดยเบื้องต้น บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 1,402.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และตกลงจะเข้าซื้อหุ้น ส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 10 ปี บริษัทฯ ได้จัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า เนื่องจากบริษัทฯ มีการควบคุมร่วมตามข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปี 2566 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญที่

9.1 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการของบริษัทฯ

9.1.1 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38⁴⁴

คู่สัญญา	ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ในฐานะ “ผู้ขาย”) บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น ⁴⁵ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเป้าหมาย”) ทั้งนี้การซื้อหุ้นดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

⁴⁴ เนื่องจากคู่สัญญายังไม่ได้มีการลงนามในสัญญาฉบับนี้ ดังนั้น ข้อกำหนดในร่างสัญญาดังกล่าวจึงอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ขึ้นอยู่กับอยู่ระหว่างการเจรจาของคู่สัญญา

⁴⁵ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

คำตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับมูลค่าประมาณ 998 ล้านบาท
ระยะเวลา	สัญญาจะมีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาและจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
การสิ้นสุดของสัญญา	ผู้ซื้อไม่มีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญา
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่ม	<ul style="list-style-type: none"> - การซื้อขายหุ้นครั้งแรก: ผู้ซื้อจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย ภายในวันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น กล่าวคือ วันที่ 26 เมษายน 2567 และ - การซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม: ผู้ซื้อจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายจากผู้ขาย (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายเพิ่มอีกร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นของราคาซื้อขายสำหรับหุ้นที่ซื้อขายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567
ข้อตกลงอื่นระหว่างคู่สัญญา	คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเป้าหมาย โดยมีข้อกำหนดเรื่องการควบคุมและการบริหารจัดการกิจการของบริษัทเป้าหมายที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ ในเรื่องสำคัญๆ เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเกินกว่าวงเงินต่อปีบัญชีตามที่ระบุในสัญญา (สำหรับการปฏิบัติงานทั่วไป (Day to Day Operation)) เว้นแต่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติของบริษัทเป้าหมายแล้ว, การเปลี่ยนแปลงกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

9.1.2 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นในโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น⁴⁶

คู่สัญญา	ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (ในฐานะ “ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอน (1) หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น ⁴⁷ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (2) หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น ⁴⁸ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และ (3) หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น ⁴⁹ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ทั้งนี้การซื้อหุ้นดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และ บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด รวมเรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”)
ค่าตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นสำหรับบริษัทเป้าหมายทั้งสามบริษัทเป็นจำนวนเงินเท่ากับมูลค่าประมาณ 3,448.0 ล้านบาท
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาและจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
การสิ้นสุดของสัญญา	ผู้ซื้อไม่มีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากผู้ซื้อไม่ใช่สิทธิดังกล่าว ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญา

⁴⁶ เนื่องจากคู่สัญญาฯ ยังไม่ได้มีการลงนามในสัญญาฉบับนี้ ดังนั้น ข้อกำหนดในร่างสัญญาดังกล่าวจึงอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ขึ้นอยู่กับระหว่างการเจรจาของคู่สัญญา

⁴⁷ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

⁴⁸ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

⁴⁹ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<p>ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่ม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การซื้อขายหุ้นครั้งแรก: ผู้ซื้อจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละบริษัท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และ - การซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม: ผู้ซื้อจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายเพิ่มอีกร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นของราคาซื้อขายสำหรับหุ้นที่ซื้อขายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567
<p>ข้อตกลงอื่นระหว่างคู่สัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเป้าหมาย โดยมีข้อกำหนดเรื่องการควบคุมและการบริหารจัดการกิจการของบริษัทเป้าหมายที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ ในเรื่องสำคัญๆ เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเกินกว่าวงเงินต่อปีบัญชีตามที่ระบุในสัญญา (สำหรับการปฏิบัติงานทั่วไป (Day to Day Operation)) เว้นแต่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติของบริษัทเป้าหมายแล้ว, การเปลี่ยนแปลงกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น</p>

9.1.3 สัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น

ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 ในการเข้าลงทุนใน เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (เดิมชื่อ “บริษัท เอเชียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด”) เพื่อพัฒนาโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายจะต้องดำเนินการโอนโครงการโอพี การ์เด็นซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทออกจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

ในเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวันที่ 22 เมษายน 2565 ในการเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเทล เจริญกรุง จำกัด (โครงการสวน) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมโนบู แบงค็อก ซึ่งทำให้บริษัทฯ เห็นถึงความสำคัญในการนำโครงการโอพี การ์เด็นซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันมาร่วมพัฒนาให้เป็นโครงการต่อเนื่องกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท รวมทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด

ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จากผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยที่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทยังไม่ได้ทำการโอนโครงการโอพี การ์เด็นออกจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการเข้าลงทุนและมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะต้องชำระค่าสินทรัพย์เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ เพื่อให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์

(1) สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอเชียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด) ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2564

คู่สัญญา	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด บริษัท เมืองเก่า จำกัด และบริษัท พันธไมตรี จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) บริษัทฯ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น ใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น จากผู้ขาย ณ ปัจจุบันมีตัวสัญญาใช้เงินอยู่ 3 ฉบับ รวมเป็นเงินประมาณ 565 ล้านบาท ซึ่งระหว่างนี้อาจมีการชำระและออกใหม่ก่อนวันที่ซื้อขายหุ้น ⁵⁰
คำตอบแทน	- ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 769,000,000 บาท หักลบด้วยเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับปรุงตามจำนวนเงินทุนหมุนเวียนสุทธิที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้น ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

⁵⁰ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์พาร์ค ส่วนต่อขยาย (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น)

ระยะเวลา	สัญญาจะมีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ด้านล่าง
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจาก que คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด - หากทรัพย์สินของบริษัท เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยสิ้นเชิง หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ผู้ซื้อ มีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญรวมถึง เรื่องดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายทุกรายมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ผู้ขายได้ดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายขายและโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของบริษัท เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการโอพี การ์เด็น ให้บุคคลอื่นแล้ว ทั้งนี้ ราคาขายสุทธิทั้งสิ้นต้องไม่น้อยกว่าราคาตามบัญชีสุทธิของรายการซื้อขาย ณ วันที่ทำการซื้อขาย

(2) บันทึกรายการซื้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1

คู่สัญญา	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด บริษัท เมืองเก่า จำกัด และบริษัท พันธมิตร จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) บริษัทฯ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินและทรัพย์สินเกี่ยวกับโครงการโอพี การ์เด็น โดยบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น ใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด โดยผู้ซื้อ และสิทธิในการเข้าบริหารทรัพย์สินโครงการโอพี การ์เด็น โดยผู้ขาย

(3) ร่างบันทึกรายการซื้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 2⁵¹

คู่สัญญา	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด บริษัท เมืองเก่า จำกัด และบริษัท พันธมิตร จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) บริษัทฯ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขเกี่ยวกับการผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น ใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด โดยผู้ซื้อ ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินและทรัพย์สินเกี่ยวกับโครงการโอพี การ์เด็น โดยบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด และสิทธิในการเข้าบริหารทรัพย์สินโครงการโอพี การ์เด็น โดยผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเพิ่มเติม	เนื่องจากผู้ซื้อได้ผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น ใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด โดยผู้ซื้อ ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินและทรัพย์สินเกี่ยวกับโครงการโอพี การ์เด็น โดยบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ผู้ซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินจำนวนเท่ากับ 440 ล้านบาท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567

⁵¹ เนื่องจากคู่สัญญาฯ ยังไม่ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมฉบับนี้ ดังนั้น ข้อกำหนดในร่างบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมดังกล่าวจึงอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ขึ้นอยู่กับอยู่ระหว่างการเจรจาของคู่สัญญา

9.2 สัญญาที่สำคัญอื่นระหว่างปี 2565 – 2566

โปรดพิจารณาสรุปสาระของสัญญาที่สำคัญอื่นระหว่างปี 2565 – 2566 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวาระที่ 7 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี	24,000,000,000	75.00
TCC GROUP INTERNATIONAL LIMITED	9,060,000,000	28.31
บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด	14,400,000,000	45.00
บริษัท ทีซีซี รีเทล จำกัด	540,000,000	1.69
2. นายสมพัฒน์ ไตรโสรัส	1,500,000	0.00
3. นางวัลลภา ไตรโสรัส	1,776,500	0.00

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 26 เมษายน 2567 ข้อมูลของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 7 ข้างต้น จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 15 มีนาคม 2567

11. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ข้อมูลกรรมการอิสระเพื่อประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏตามรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารแนบ 6 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567