

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัท ทีซีซี เวียดนามนครเขมร จำกัด และ
การเข้าลงทุนในบริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเข้าขายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ
การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (2)

1. สารสนเทศบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ
การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ตามที่ได้แจ้งต่อตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

โปรดพิจารณาสารสนเทศบัญชี (1) ตามที่ปรากฏในหน้าต่อไปของสารสนเทศฉบับนี้

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัท ทีซีซี เว็จนครเขมร จำกัด และ

การเข้าลงทุนในบริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา จำกัด

ซึ่งเข้าข่ายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การเข้าลงทุนในบริษัท ทีซีซี เว็จนครเขมร จำกัด¹ (“ทีซีซี เว็จนครเขมร”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมร จากผู้ถือหุ้นเดิมของทีซีซี เว็จนครเขมร (“ผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมร”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (รวมเรียกว่า “ผู้ให้สิทธิ”) ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับผู้ให้สิทธิ ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (รวมกันเรียกว่า “สัญญาให้สิทธิ”) ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 300,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทีซีซี เว็จนครเขมร (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมร”) รวมมูลค่าประมาณ 8,265² ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในทีซีซี เว็จนครเขมร ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมรกับผู้ซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมร (“สัญญาซื้อขายหุ้นในทีซีซี เว็จนครเขมร”) นอกจากนี้ ทีซีซี เว็จนครเขมร ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,247.8 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 16,595.5 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การเข้าซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเขมร ดังกล่าวข้างต้น (“โครงการเว็บนครเขมร”) เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 13.33 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

¹ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 ทีซีซี เว็จนครเขมร มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,000,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยทีซีซี เว็จนครเขมรจะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ และคงเหลือไว้แค่ที่ดินและสิ่งที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการเว็บนครเขมร

² ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ทีซีซี เว็จนครเขมร และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ทีซีซี เว็จนครเขมร เพื่อให้ทีซีซี เว็จนครเขมรนำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย) ทั้งหมดรวมกันประมาณ 8,347.65 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยราคาที่ตกลงซื้อขาย 8,265 ล้านบาท และสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนประมาณ 82.65 ล้านบาท โดย ณ วันที่ทำการซื้อขาย ทีซีซี เว็จนครเขมร ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ และหนี้สินใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดเลขที่ 3105 เลขที่ดิน 679 หน้าสำรวจ 880 ตั้งอยู่บนถนนเยาวราช ถนนเจริญกรุง ถนนจักรวรรดิ และถนนบริพัตร แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 14-1-91 ไร่ และเงินกู้ยืมพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ที่เกี่ยวข้องกับรายการข้างต้น

นอกจากนี้ โครงการเวียงนครเกษม เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภ สินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีมูลค่าของรายการคิดเป็นร้อยละ 23.66 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวม ฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ บริษัทฯ

(2) การเข้าลงทุนในบริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา จำกัด³ (“วรรณทรัพย์พัฒนา”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในวรรณ ทรัพย์พัฒนา จากผู้ถือหุ้นเดิมของวรรณทรัพย์พัฒนา (“ผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ให้สิทธิ ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิ ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 10,000 หุ้น หรือคิดร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนา (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ ในวรรณทรัพย์พัฒนา”) รวมมูลค่าประมาณ 50⁴ ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในวรรณทรัพย์ พัฒนา ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนากับผู้ซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา (“สัญญาซื้อขายหุ้นวรรณทรัพย์ พัฒนา”) เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าโครงการลาซาล 8-2-94 ไร่ (“โครงการลาซาล 8 ไร่”) ทั้งนี้ วรรณทรัพย์พัฒนามีภาระ ค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน อีกจำนวนประมาณ 147 ล้านบาท และต้องใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนา โครงการ จำนวน 514.8 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 712.3 ล้านบาท (รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การเข้าซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนาดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัท อื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดและการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.57 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

³ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 วรรณทรัพย์พัฒนา มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยวรรณทรัพย์พัฒนาจะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ และคงเหลือไว้แค่สิทธิการเช่า ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการ ลาซาล 8 ไร่

⁴ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนา และราคาต่อตอบแทนการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่วรรณทรัพย์พัฒนา เพื่อให้วรรณทรัพย์ พัฒนา นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย) ทั้งหมดรวมกันประมาณ 50.5 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยราคาที่ตกลงซื้อขาย 50 ล้าน บาท และสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนประมาณ 0.5 ล้านบาท โดย ณ วันที่ทำการซื้อขาย วรรณทรัพย์พัฒนา ได้ดำเนินการขายและโอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ และหนี้สินใด ๆ เว้นแต่สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 993 เลขที่ดิน 6829 หน้าสำรวจ 35117 ตั้งอยู่บนถนนแบริ่ง-ลาซาล แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 3-2-36 ไร่ ระหว่างนายเรจชัย เจริญทรัพย์กับวรรณทรัพย์พัฒนา ฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2561 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2593 และบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 994 เลขที่ดิน 6830 หน้าสำรวจ 35118 ตั้งอยู่บนถนนแบริ่ง-ลาซาล แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 5-0-58 ระหว่างบริษัท บุญณพัฒน์ จำกัดกับวรรณทรัพย์พัฒนา ฉบับลงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยมีกำหนด ระยะเวลาในการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2593 และเงินกู้ยืมพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ที่เกี่ยวเนื่องกับรายการ ข้างต้น

นอกจากนี้ โครงการลาซาล 8 ไร่ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภท สินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าของรายการ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.81⁵ ของมูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ โครงการเวียงนครเกษม และโครงการลาซาล 8 ไร่ ดังกล่าวข้างต้น (รวมเรียกว่า “โครงการของบริษัทฯ”) มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 13.90 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือ การเข้าลงทุนโครงการ โรงแรมซิกมา รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.48 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับ สอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เมื่อรวมขนาดรายการของโครงการดังกล่าวกับโครงการของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 15.38 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องจัดทำรายงานตาม บัญชี (1) ของประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ โครงการของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 24.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตาม ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนด หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อโครงการของบริษัทฯ ดังกล่าว สำเร็จลุล่วง

บริษัทฯ ขอเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่ เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1. โครงการเวียงนครเกษม

ผู้ถือหุ้นสามัญในทีซีซี เวียงนครเกษมจะเข้าซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เวียงนครเกษม จากผู้ขายหุ้น สามัญในทีซีซี เวียงนครเกษม เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นทีซี ซี เวียงนครเกษม สำเร็จลุล่วงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง รวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

⁵ การคำนวณรายการเกี่ยวข้องจะไม่รวมภาระค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 147 ล้านบาท

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมม มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการเว็มนาครเขมม และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นทีซีซี เว็มนาครเขมม
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อทีซีซี เว็มนาครเขมม หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการเว็มนาครเขมม เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใด ๆ ของทีซีซี เว็มนาครเขมม เว้นแต่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเว็มนาครเขมม โฉนดเลขที่ 3105 และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3105 ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมม จากผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมจากผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ถือหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมมีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมต่อไป ผู้ถือหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมมอาจมีภาระที่ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมม รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็มนาครเขมม

1.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

ผู้ถือหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนาจะเข้าซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา จากผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นวรรณทรัพย์พัฒนา สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการลาซาล 8 ไร่ และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นวรรณทรัพย์พัฒนา
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อวรรณทรัพย์พัฒนา หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการลาซาล 8 ไร่ เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการ ลาซาล 8 ไร่ แล้ว ซึ่งขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าราคาสุทธิตามบัญชีของรายการซื้อขาย ณ วันที่ทำการซื้อขาย
- (ง) นอกจากที่ระบุในข้อ (ค) ข้างต้น ผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา ได้ดำเนินการขายและโอนสิทธิ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของวรรณทรัพย์พัฒนา เว้นแต่สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 993 ระหว่างนายเริงชัย เจริญ

ทรัพย์กัวรรณทรัพย์พัฒนา ฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และบันทึกข้อตกลง โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดิน 994 ระหว่างบริษัท บุญมณี พัฒนา จำกัดกับวรรณทรัพย์พัฒนา ฉบับลงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยทั้งสอง ฉบับมีกำหนดระยะเวลาในการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2593 และเงินกู้ยืมพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่าย ที่เกี่ยวเนื่องกับรายการข้างต้น (“สัญญาเช่าที่ดินโครงการลาซาล 8 ไร่”)

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา จากผู้ขายหุ้นสามัญ ในวรรณทรัพย์พัฒนา เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการซื้อ หุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนาจากผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา ไม่เสร็จสิ้นภายใน กำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนาไม่ประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญ ในวรรณทรัพย์พัฒนาต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา อาจมีภาระที่ต้องชำระเงิน เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์ พัฒนา รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้า มี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2.1. โครงการเว็จนครเกษม

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ซื้อหุ้นสามัญใน ทีซีซี เว็จนครเกษม ในอัตราร้อยละ 100 และ

2) ผู้ถือหุ้นเดิมของ ทีซีซี เว็จนครเกษม ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญ ใน ทีซีซี เว็จนครเกษม ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเกษมมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือ ทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเกษมเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ซื้อหุ้นสามัญในวรรณ ทรัพย์พัฒนา ในอัตราร้อยละ 100

2) ผู้ถือหุ้นเดิมของวรรณทรัพย์พัฒนา ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญ ในวรรณทรัพย์พัฒนา ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนามีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1. โครงการเงินกู้

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะลงทุนในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อม ในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์จากผู้ขายหุ้นสามัญในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ รวมทั้งหมดจำนวน 300,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 8,265 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ ซึ่งโครงการเงินกู้ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การการลงทุนในโครงการเงินกู้ ดังกล่าวนั้นยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนบางประการ ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำโครงการเงินกู้ นี้ด้วย

ทั้งนี้ ทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3105 เลขที่ดิน 679 หน้าสำรวจ 880 ตั้งอยู่บนถนนเยาวราช ถนนเจริญกรุง ถนนจักรวรรดิ และถนนบริพัตร แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 14-1-91 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3105 ดังกล่าว ดังนั้น การการลงทุนในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ ทำให้ผู้ถือหุ้นสามัญในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในทีซีซี เวิลด์เทรด เซ็นเตอร์ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการเงินกู้ ตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

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

$$= \frac{(2,680.3 \times 100) \times 100}{70,147.3}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 3.82}$$

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจาก บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

$$= \frac{16,595.5^6 \times 100}{124,466.6}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 13.33}$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับโครงการเว็จนครเกษม

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการเว็จนครเกษม ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

$$= \frac{16,595.5 \times 100}{70,147.3}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 23.66}$$

⁶ ประกอบด้วย (1) มูลค่าการซื้อขายหุ้นในทีซีซี เว็จนครเกษม ไม่เกินจำนวน 8,347.65 ล้านบาท (ซึ่งแบ่งออกเป็นค่าหุ้น และค่าตอบแทนการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาหรือเงินที่บริษัทฯ ให้กู้ยืมแก่ทีซีซี เว็จนครเกษม เพื่อชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ของทีซีซี เว็จนครเกษม (แล้วแต่กรณี) จำนวนประมาณ 8,265 ล้านบาท และประมาณการเงินทุนหมุนเวียนอีกไม่เกิน 82.65 ล้านบาท) (2) เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 8,247.8 ล้านบาท

3.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะลงทุนในวรรณทรัพย์พัฒนา โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อม ในวรรณทรัพย์พัฒนาจากผู้ขายหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนารวมทั้งหมดจำนวน 10,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนา รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 50 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นวรรณทรัพย์พัฒนา เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าโครงการลาซาล 8 ไร่ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การการลงทุนในโครงการลาซาล 8 ไร่ ดังกล่าวนั้นยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนบางประการ ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำโครงการลาซาล 8 ไร่ นี้ด้วย

ทั้งนี้ วรรณทรัพย์พัฒนา มีสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 993 และ 994 เลขที่ดิน 6829 และ 6830 หน้าสำรวจ 35117 และ 35118 ตามลำดับ โดยตั้งอยู่บนถนนแบริง-ลาซาล แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 8-2-94 ไร่ ดังนั้น การการลงทุนในวรรณทรัพย์พัฒนา ทำให้ผู้ซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนา ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลาซาล 8 ไร่ ตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจาก วรรณทรัพย์พัฒนา มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจาก บริษัทฯ และวรรณทรัพย์พัฒนา มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

$$= \frac{712.3^7 \times 100}{124,466.6}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 0.57$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับโครงการลาซาล 8 ไร่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลาซาล 8 ไร่ ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

$$= \frac{565.3^8 \times 100}{70,147.3}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 0.81$$

โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 13.90 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือการเข้าลงทุนโครงการ โรงแรมชิกมา รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.48 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เมื่อรวมขนาดรายการของโครงการดังกล่าวกับโครงการของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 15.38 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องจัดทำรายงานตามบัญชี (1) ของประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าของโครงการของบริษัทฯ จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมไม่เกิน 17,160.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

⁷ ประกอบด้วย (1) มูลค่าการซื้อขายหุ้นในวอร์เรนทรัสต์พัฒนา ไม่เกินจำนวน 50.5 ล้านบาท (ซึ่งแบ่งออกเป็นค่าหุ้นและค่าตอบแทนการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้หรือเงินที่บริษัทฯ ให้อัยมแก่วอร์เรนทรัสต์พัฒนา เพื่อชำระหนี้คืนแก่เจ้าหน้าที่ของวอร์เรนทรัสต์พัฒนา (แล้วแต่กรณี) จำนวนประมาณ 50 ล้านบาท และประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิอีกไม่เกิน 0.5 ล้านบาท) (2) เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 514.8 ล้านบาท และ (3) ค่าเช่าที่ดินซึ่งชำระตลอดอายุสัญญาเช่า อีกจำนวนประมาณ 147 ล้านบาท

⁸ เฉพาะมูลค่าการซื้อขายหุ้นในวอร์เรนทรัสต์พัฒนา และเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลาซาล 8 ไร่

ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ดังกล่าวไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1. โครงการเว็จนครเกษม

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเกษม จำนวน 300,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทีซีซี เว็จนครเกษม ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของทีซีซี เว็จนครเกษม

1. ชื่อบริษัท : บริษัท ทีซีซี เว็จนครเกษม จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105549109351
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 11 กันยายน 2549
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 3,000,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 3,000,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของทีซีซี เวียงนครเขมร

1. รายชื่อผู้ถือหุ้น

1.1. ก่อนการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ผู้ขายหุ้นสามัญทีซีซี เวียงนครเขมร	300,000,000	100.00
รวม	300,000,000	100.00

1.2. ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	300,000,000	100.00
รวม	300,000,000	100.00

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564:

นางสาวพรพิมล	เชิดชูชัย
นายเอกอริป	รัตนอารี
นายสฤษฎ์	อัครเลิศพลการ
นายเกียรติศักดิ์	เลิศศิริอมร
นางสาวนงนุช	สุธีกุล
นางสาวมาลัย	อุดมนิติรัตน์
นางสาวพรทิพย์	ปิตรุณโรจน์

หมายเหตุ: ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของทีซีซี เวียงนครเขมร บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของทีซีซี เว็จนครเขม

(หน่วย: ล้านบาท)

ทีซีซี เว็จนครเขม	ปี 2561 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2562 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2563 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ	ปี 2563 ปรับปรุงให้ เหลือเฉพาะ รายการที่จะมี ก่อนขายหุ้นให้ บริษัทฯ
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์	7,394.6	8,706.3	6,108.4	4,941.6
หนี้สิน	6,915.1	6,534.3	3,428.2	2,261.3
ทุน	479.5	2,172.0	2,680.2	2,680.2
งบกำไรขาดทุน				
รายได้	191.1	413.0	763.2	763.3
ค่าใช้จ่าย	(218.9)	(720.5)	(255.0)	(255.0)
ขาดทุนสุทธิ	(27.8)	(307.5)	508.2	508.2

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาและก่อสร้างโครงการ
มิกซ์ยูสบนที่ดินที่บริษัทฯ ได้มาจากการเข้าลงทุนโครงการ
เว็จนครเขม ประกอบด้วย 5 ส่วน คือ โรงแรมระดับลักซ์
รี โรงแรมบูติกโฮเทล ห้องพักบริหารโดยโรงแรมสอง
โครงการ และพื้นที่รีเทล โดยโรงแรมให้บริการมาตรฐาน
ระดับโลกผสมกับภูมิปัญญาทางวัฒนธรรมท้องถิ่น อีกทั้งยัง
เป็นศูนย์รวมร้านค้าสินค้าที่มีความแปลกใหม่และมีการ
ออกแบบร้านค้าน่าสนใจ ดึงดูดให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่ง
ใหม่ของถนนเยาวราช และยังมีร้านค้าปลีกชั้นใต้ดินขนาด
ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพ เปิดประสบการณ์ช้อปปิ้ง แบบเหนือ
ระดับ ด้วยการตกแต่งที่มีสีสัน พร้อมบริการด้วยสินค้า
คุณภาพเยี่ยมที่คัดสรรอย่างดี โดยจะเปิดดำเนินการ
โครงการในส่วนของที่จอดรถ ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี
2569 พื้นที่รีเทลและโรงแรม ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2570
ห้องชุดบริหารโดยโรงแรม ห้องชุดปล่อยเช่าร่วม และห้อง
ชุดโซโฮ ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2570

4.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา จำนวน 10,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนา ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของวรรณทรัพย์พัฒนา

1. ชื่อบริษัท : บริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105559087920
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 9 มิถุนายน 2559
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 100,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 100,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของวรรณทรัพย์พัฒนา

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ผู้ขายหุ้นสามัญวรรณทรัพย์พัฒนา	10,000	100.00
รวม	10,000	100.00

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	10,000	100.00
รวม	10,000	100.00

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564:

นายเกียรติศักดิ์	เลิศศิริอมร
นางทัศนีย์	เนตรนี
นางสาวอัญชลี	เต็มรักษ์
นางดวงใจ	ดำรงวงศ์สกุล

หมายเหตุ: ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของวรรณทรัพย์พัฒนา บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของวรรณทรัพย์พัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

วรรณทรัพย์พัฒนา	ปี 2561 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2562 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2563 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ	ปี 2563 ปรับปรุงให้ เหลือเฉพาะ รายการที่จะมี ก่อนขายหุ้นให้ บริษัทฯ
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์	2.05	178.43	178.46	178.46
หนี้สิน	2.01	179.47	180.64	180.64
ทุน	0.04	(1.03)	(2.17)	(2.17)
งบกำไรขาดทุน				
รายได้	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่าย	(0.03)	(1.07)	(1.14)	(1.14)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.03)	(1.07)	(1.14)	(1.14)

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ : เนื่องจากโครงการลาซาล 8 ไร่ตั้งอยู่บนถนนแบริง ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับลาซาลอเวนิว 1 และ 2 เป็นละแวกที่อยู่อาศัยระดับบน โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนเอกชน ดังนั้น บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเสนอประสบการณ์ที่เป็นมิตรกับเด็กและครอบครัว โดยเน้นการส่งเสริมพัฒนาการและการเรียนรู้ของเด็ก ประกอบด้วยศูนย์การเรียนรู้ ร้านค้าปลีกที่เป็นมิตรกับเด็ก ลานสเก็ตน้ำแข็ง ศูนย์สุขภาพและพัฒนาการในเด็กโดยโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการที่จะสร้างสะพานเชื่อมต่อไปยังลาซาล อเวนิว 1 เพื่อให้ง่ายต่อการเดินทางสำหรับกลุ่มเป้าหมายด้วยกัน โดยจะเปิดดำเนินการโครงการลาซาล 8 ไร่ ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2566

5. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีการชำระเงิน

5.1. โครงการเว็จนครเกษม

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะลงทุนในทีซีซี เว็จนครเกษม โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในทีซีซี เว็จนครเกษม รวมทั้งหมดจำนวน 300,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทีซีซี เว็จนครเกษม รวมมูลค่าประมาณ 8,265 ล้านบาท และรวมประมาณ

การสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 82.65 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 8,347.65 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นที่ซีซี เว็งนาครเขมม โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน ประมาณ 8,347.65 ล้านบาท นอกจากนี้ ที่ซีซี เว็งนาครเขมมมีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 8,247.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 16,595.5 ล้านบาท

5.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะลงทุนในวรรณทรัพย์พัฒนา โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในวรรณทรัพย์พัฒนา รวมทั้งหมดจำนวน 10,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนา รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 50 ล้านบาท และรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 0.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 50.5 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นวรรณทรัพย์พัฒนา โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน ประมาณ 50.5 ล้านบาท ทั้งนี้ วรรณทรัพย์พัฒนามีภาระค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน อีกจำนวนประมาณ 147 ล้านบาท และมีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 514.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 712.3 ล้านบาท

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

6.1. โครงการเว็งนครเขมม

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในที่ซีซี เว็งนาครเขมม ในมูลค่าประมาณ 8,347.65 ล้านบาท โดยจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญา และที่ดินโฉนด 3105 เลขที่ดิน 679 หน้าสำรวจ 880 ตั้งอยู่บนถนนยาวราช ถนนเจริญกรุง ถนนจักรวรรดิ และถนนบริพัตร แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดิน 14-1-91 ไร่ และเงินลงทุนหมุนเวียนสุทธิ โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดิน เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 8,513 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ซีซี เว็งนาครเขมมมีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 8,247.8 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นเป็นจำนวนประมาณ 16,595.5 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการเว็งนครเขมม นี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 14,347.6 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในในอัตราร้อยละ 10.8

6.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนา ในมูลค่าประมาณ 50.5 ล้านบาท โดยจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญา และสิทธิการเช่า โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิทธิการเช่า เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี หลังหักมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่ยังไม่ได้ชำระตามสัญญาเช่า เป็นจำนวนเงิน 141 ล้านบาท

ทั้งนี้ วรรณทรัพย์พัฒนามีภาระค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน อีกจำนวนประมาณ 147 ล้านบาท และมีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 514.8 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระประมาณ 712.3 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการลาซาล 8 ไร่ นี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 415.4 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในในอัตราร้อยละ 12.2

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 2 โครงการ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น อีกทั้งเป็นการสร้างคุณค่าระยะยาวให้แก่บริษัทฯ และชุมชนโดยรอบ สำหรับโครงการเว็นครเกษมซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่บนเนื้อที่กว่า 14 ไร่ เป็นการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานจากที่ดินได้คุ้มค่าเต็มศักยภาพ และมีประสิทธิภาพสูงสุด ส่วนการที่บริษัทฯ ได้สินทรัพย์โครงการลาซาล 8 ไร่ จะทำให้บริษัทฯ สามารถเสริมศักยภาพของที่ดินฝั่งตรงข้ามแปลงที่บริษัทฯ มีโครงการเดิมอยู่ ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินได้อย่างสูงสุด และจะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเพิ่มเติมความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายกลุ่มในเวลาเดียวกัน

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และวิธีการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งจำนวนประมาณ 19,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใดๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

9. เงื่อนไขในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ

เงื่อนไขในการเข้าทำ โครงการเว็นครเกษม และโครงการลาซาล 8 ไร่ มีรายละเอียดตามข้อ 1 (วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ) ข้างต้น

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามข้อ 2 (คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ) ข้างต้น

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

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นต่อการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

11.1. โครงการเว็จนครเกษม

บริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาและก่อสร้างโครงการมิกซ์ยูสบนที่ดินที่บริษัทฯ ได้มาจากการเข้าลงทุนโครงการเว็จนครเกษม โดยถือเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แห่งแรกในย่านไชน่าทาวน์ของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทั้งแหล่งพาณิชย์ และแหล่งวัฒนธรรมชาวไทยเชื้อสายจีนที่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ด้วยแนวคิดการพัฒนาโครงการที่ผสมผสานมาตรฐานระดับสากลและภูมิปัญญาทางวัฒนธรรมท้องถิ่น จะทำให้โครงการนี้มีเสน่ห์ดึงดูดและจะเป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่ให้ประเทศไทย ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในไทยและชาวต่างชาติ เป็นการสร้างคุณค่าระยะยาวให้แก่ทุกภาคส่วน จึงเห็นว่าโครงการเว็จนครเกษมจะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.2. โครงการลาซาล 8 ไร่

โครงการลาซาล 8 ไร่ เป็นโครงการที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับลาซาล อเวนิว 1 และ 2 ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดิมอยู่แล้วและเป็นโครงการมีผลประกอบการที่ดี ดังนั้น โครงการลาซาล 8 ไร่ จึงเป็นโอกาสในการขยายธุรกิจในทรัพย์สินขนาดใหญ่ และเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงจากการอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับสูง และมีผู้คนพลุกพล่านเนื่องจากอยู่ใกล้กับสถานศึกษา เช่น โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนเอกชน ดังนั้น จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมในการสร้างสถานที่ที่จะเอื้ออำนวยความสะดวกให้กับเด็กและครอบครัว อีกทั้งยังสามารถสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า จึงเห็นว่าโครงการลาซาล 8 ไร่ จะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากที่ดินซึ่งบริษัทฯ จะได้รับกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าจากผลของการ

เข้าทำโครงการเวนคืนกรรมบนที่ดินขนาดใหญ่ในทำเลไชน่าทาวน์ซึ่งมีเอกลักษณ์อันโดดเด่น กับ โครงการ
ลาซาล 8 ไร่ บนที่ดินที่อยู่ใกล้กับโครงการซึ่งบริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่ง
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินทั้งสองโครงการดังกล่าว จะสามารถทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างความ
เชื่อมโยงและเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ การพัฒนาที่ดินทั้งสองโครงการดังกล่าวจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้
หากบริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก นอกจากนั้น ราคาที่ตกลงกันของอสังหาริมทรัพย์ที่
เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 2 โครงการในปัจจุบันเป็นระดับราคาที่เท่ากันหรือต่ำกว่าราคา
ยุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่น่าเชื่อถือ ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า
โครงการของบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและตรงตามเป้าหมายทางการเงินของ
บริษัทฯ และจะทำให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

**12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ**

ไม่มี

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามข้อ 1 ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมสารสนเทศฉบับนี้ เพื่อให้ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

3. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำโครงการของบริษัท

3.1. ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนใน ทีซีซี เวียงนครเขมร และการเข้าลงทุนในวรรณทรัพย์พัฒนา

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีราคาการประเมินทรัพย์สินแต่ละรายการดังนี้

รายการทรัพย์สิน	วันที่ทำการประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
มูลค่าของทีซีซี เวียงนครเขมร	1 กุมภาพันธ์ 2564	8,513,000,000
มูลค่าของวรรณทรัพย์พัฒนา	29 มกราคม 2564	141,000,000

3.2. ที่ปรึกษาการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาการเงินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาการเงินอิสระ”) เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ความเห็นเกี่ยวกับการให้ลงมติของผู้ถือหุ้น และเหตุผลประกอบเกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาการเงินอิสระ ลงวันที่ 12 มีนาคม 2564 (รายงานของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564)

4. หนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.1. ยอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มียอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวนเงิน 42,125.89 ล้านบาท

4.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

4.3. ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มียอดหนี้สินประเภทอื่นนอกจากที่ระบุในข้อ 4.1 จำนวนเงินรวม 8,155.58 ล้านบาท (รวมรายการอื่นๆ ตามงบการเงินรวม) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

4.4. หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ดังนี้

ประเภท	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	กิจการอื่น	รวม
	(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันประเภทรายจ่ายฝ่ายทุน	-	-	-
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้	-	-	-
ภาระผูกพันอื่น ๆ	8,398.15	549.90	8,948.05
รวม	8,398.15	549.90	8,948.05

5. ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

5.1. ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

5.1.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

และ (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) โดยทั้งหมดมีการประกอบกิจการและดำเนินงานในประเทศไทย

(1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่มโรงแรมที่โดดเด่นและได้รับรางวัลระดับประเทศหลายรางวัล โดยรูปแบบธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะของบริษัท คือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย ตัวอย่างเช่น แบรินด์แมริออท (บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยพิจารณาจากจำนวนห้องพักของโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดย Marriott International Inc. ของบริษัทฯ ทั้งที่เปิดดำเนินการแล้ว อยู่ระหว่างการพัฒนา และมีแผนการในการพัฒนา) เดอะ ลักซ์ซูรี คอลเล็กชั่น โฮเทล, โอกูระ, เลอ เมอริเดียน, บันยันทรี, ฮิลตัน, ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน, เซอรادتัน, ฮอลิเดย์ อินน์ และมีเลีย บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากความสัมพันธ์ทางกฎหมายของทีมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในองค์กร ร่วมกับการสนับสนุนด้านเทคนิคจากผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการพัฒนาและทำให้เกิดการเติบโตของกลุ่มโรงแรมของบริษัทฯ ทั่วประเทศไทย รวมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลด้วยบริษัทฯ ยังมีส่วนร่วมในการพิจารณาประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ตามข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่บริษัทฯ ทำกับผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย ซึ่งรวมถึงการอนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายในการลงทุน และบริษัทฯ ยังมีการประชุมหารือกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวเพื่อติดตามผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างสม่ำเสมอ

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

(2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building)

บริษัทฯ พัฒนาและดำเนินธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ (1) สถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์และแหล่งช้อปปิ้งที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางทางการค้าและการขนส่ง และ (3) อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านสำคัญของกรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail Wholesale and Commercial) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจย่อย ได้แก่ (ก) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และ (ข) กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน (Office) ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail) ที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 แห่ง (ไม่รวมถึงโครงการ

เกตเวย์ เอกมัย ซึ่งบริษัทฯ รับจ้างบริหารจัดการภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการ
เกตเวย์ เอกมัย และยังได้ทำบันทึกข้อตกลงปี 2563 เพื่อพิจารณาเข้าทำสัญญาซื้อ
โครงการดังกล่าวในอนาคต) อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง
(Wholesale) 1 แห่ง ซึ่งรวมถึงแพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce
Platform) และอาคารสำนักงาน 4 แห่ง

5.1.2. แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจตามเดิม ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ
(Hospitality) และ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial
Building) โดยบริษัทฯ มีแผนการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาโครงการใหม่
อีกจำนวนมาก และมีการปรับปรุงทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้ดียิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นกล
ยุทธ์หลักต่าง ๆ อาทิ การสร้างโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ การผสานความร่วมมือกับพันธมิตร
ระดับโลก การเป็นผู้นำตลาด และสร้างประสบการณ์ใหม่ให้กับวงการ ด้วยประสบการณ์การ
พัฒนาโครงการ และศักยภาพการบริหารทรัพย์สิน บริษัทฯ จะพัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อ
เติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อคุณค่าองค์กรรวม

5.2. ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)				
รายการ	2563	2562		2561
		ปรับปรุงใหม่	ที่รายงานไว้เดิม	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รวมรายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,867.37	8,692.07	6,661.40	6,682.58
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	3,115.94	4,198.13	4,207.82	4,357.34
รวมรายได้	6,136.42	13,287.22	11,522.00	12,452.64
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,157.69)	3,115.33	3,169.64	3,700.19
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(2,300.79)	961.64	1,323.16	656.82
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1,881.23)	649.12	1,040.02	497.06
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.059)	0.036	0.041	0.031
งบดุล				
รวมสินทรัพย์	124,466.57	136,493.32	109,157.86	93,067.16
รวมหนี้สิน	53,280.47	45,686.92	33,496.20	68,068.61
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	71,186.09	90,806.40	75,661.66	24,998.55
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.32	1.40	7.15	0.13
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(21.34)	22.79	26.82	24.62
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(30.66)	4.89	9.03	3.99

5.2.1. ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2561 – 2563

5.2.2. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

5.3. ประเมินการทางการเงินในปัจจุบัน

ไม่มี

5.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ เป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจ โรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) อสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) รวมถึงศูนย์ค้าส่งแบบครบวงจรขนาดใหญ่ (Wholesale Trade Center) ในการประกอบธุรกิจนั้นย่อมมีความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ โดยเฉพาะในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ต้องเผชิญกับเหตุการณ์สำคัญจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) และสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่ออุตสาหกรรมหลายภาคส่วนและส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยตรง โดยเฉพาะการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเนื่องจากการปิดประเทศ การปิดห้างสรรพสินค้าและคอมมิวนิตีมีอลล์ รวมถึงการปรับเปลี่ยนการทำงานของหลายบริษัทเป็นการทำงานจากที่บ้าน (work from home) ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานลดลง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน โดยนำการบริหารความเสี่ยงมาเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานให้บรรลุพันธกิจและเป้าหมายของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยง (COSO Enterprise Risk Management 2017) ซึ่งเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบทของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงที่พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ และกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในอย่างครอบคลุมในทุกกลุ่มธุรกิจและทุกกิจกรรมที่สำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำหนดแผนบริหารจัดการในการลดผลกระทบจากความเสี่ยงต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และกำหนดให้มีการติดตาม ทบทวนความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างเป็นระบบผ่านคณะทำงานต่าง ๆ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (The Risk Management Committee)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ โดยมีรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ตามเอกสารแนบ 1

5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.5.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
2.	คุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ/ รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายบุญทักษ์ หวังเจริญ	รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง/ รองประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
4.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการกำกับดูแลกิจการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
5.	นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส	กรรมการ/ รองประธานกรรมการบริหาร
6.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่/ กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
7.	ศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉ่ววิไลกุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9.	นางนันทวัลย์ ศกุนตนาค	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
10.	นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการอิสระ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
11.	นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ	กรรมการ/ กรรมการกำกับดูแลกิจการ
12.	นายวัชร ทันตริยานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
13.	รองศาสตราจารย์ อดิพัทธ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการกำกับดูแลกิจการ
14.	นายสันติ พงศ์เจริญพิทย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
15.	พลตำรวจเอกรุ่งโรจน์ แสงคร้าม	กรรมการอิสระ / กรรมการกำกับดูแลกิจการ

5.5.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ (CEO)
2.	ดร. ไพฑูรย์ วงศาสูธิกุล	หัวหน้าคณะสายงานกลยุทธ์การลงทุน (CIO)
3.	นายโชคดี วิศาลสิงห์	(รักษาการ) หัวหน้าคณะกลุ่มโฮลเซลล์ (CWS) และหัวหน้าสายงานกลุ่มโรงแรม 1
4.	นายสเตฟาน หลุยส์ เอ็น. ฟาน เดน อาวาเล	หัวหน้าคณะกลุ่มโรงแรม (CHO)

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
5.	นางสาวเทพเน่ หยวน	หัวหน้าคณะกลุ่มคอมเมอร์เชียล (CCM) และ รักษาการหัวหน้าคณะกลุ่มรีเทล (Acting CRT)
6.	ดร. กานต์ ปฏิเวธวรรณกิจ	หัวหน้าคณะสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)
7.	ดร. สิวศ โธณสุนทร	หัวหน้าคณะสายงานบริหารกลาง (CCO)
8.	นางสาวสุกัญญา วิวิชานิช	หัวหน้าคณะสายงานทรัพยากรบุคคล (CPO)
9.	นายเฮง บุน ชิน	หัวหน้าคณะสายงานการพัฒนาโครงการ (CPD)
10.	นางสาวสุริรัตน์ โมฬีชาติ	หัวหน้าคณะสายงานการตลาดและภาพลักษณ์ องค์กร (CMB)

5.5.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด	14,940,000,000	46.69
2.	TCC GROUP INTERNATIONAL LIMITED	9,060,000,000	28.31
3.	UBS AG SINGAPORE BRANCH	2,134,449,100	6.67
4.	บริษัท ไทยเอ็นดีวีอาร์ จำกัด	892,143,089	2.79
5.	GIC PRIVATE LIMITED	680,859,400	2.13
6.	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	555,003,800	1.73
7.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	230,692,100	0.83
8.	บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	230,692,100	0.72
9.	นอร์ม (2019) จำกัด	188,079,900	0.59
10.	STATE STREET EUROPE LIMITED	135,085,436	0.42

5.6 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเงินลงทุนในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 2 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 17,307.8 ล้านบาท โดยจะใช้เงินจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใด ๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจมีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการพิจารณาทางกฎหมายหรือทางปกครองในการดำเนินการค้าตามปกติเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาตใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยของบริษัทฯ คือ บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด มีข้อพิพาททางปกครอง โดยถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีต่อศาลปกครองกลาง โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งรับฟ้องคดีหมายเลขดำที่ ส.34/2562 ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ริทึม สุขุมวิท 50 ผู้ฟ้องคดีที่ 1 กับพวกรวม 51 คน กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 กับพวกรวม 6 คน โดยบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ 6 และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ได้รับหมายเรียกศาลให้ทำคำให้การแก้ต่างคดีนี้ โดยมูลคดีกล่าวอ้างว่ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงาน EIA) ของโครงการก่อสร้างโรงแรมอินน์ไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงขอให้เพิกถอนมติเจ้าหน้าที่ที่ให้ความเห็นชอบรายงาน EIA โดยขอให้ระงับการก่อสร้างโรงแรมอินน์ไซด์ กรุงเทพ สุขุมวิท และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งหกร่วมกันหรือแทนกันชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีที่ 1 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1-5 ยืนยันว่ารายงาน EIA ได้จัดทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย และบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ยืนยันว่าได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตตามกฎหมายต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกประการ ปัจจุบัน คดียังอยู่ในระหว่างพิจารณาของศาลปกครองกลาง

8. รายการระหว่างกันสำหรับปี 2563 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปี 2563 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ

9.1. สัญญาที่สำคัญของโครงการของบริษัทฯ

9.1.1. ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในทีซีซี เวียดนามนครเขมร

คู่สัญญา	- ผู้ถือหุ้นของทีซีซี เวียดนามนครเขมร (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 300,000,000 หุ้นในทีซีซี เวียดนามนครเขมร หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทีซีซี เวียดนามนครเขมร พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น หรือสิทธิในการได้รับชำระหนี้จากทีซีซี เวียดนามนครเขมร (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การซื้อหุ้นในทีซีซี เวียดนามนครเขมร ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3105 ตำบลจักรวรรดิ อำเภอสามเพ็ง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 14 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทีซีซี เวียดนามนครเขมร (“ที่ดินของทีซีซี เวียดนามนครเขมร”)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นในทีซีซี เวียดนามนครเขมรให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันโอนทรัพย์สิน - ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ(แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ซื้อคาดว่าจะการขออนุมัติจะแล้วเสร็จภายในเดือน เมษายน 2564 2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นในทีซีซี เวียดนามนครเขมรจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ขายหรือผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันโอนทรัพย์สิน - ผู้ซื้อได้รับการอนุมัติหรือความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐและบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำ

	ธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ตามที่กฎหมายหรือสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด - ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายทุกราย (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ซื้อคาดว่าจะการขออนุมัติของผู้ขายดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2564 - ผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็งนาครเขมม ขาย โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของทีซีซี เว็งนาครเขมม ยกเว้นที่ดินของทีซีซี เว็งนาครเขมม และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินดังกล่าว โดยให้การดำเนินการดังกล่าวมีผล ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ผู้ขายจะเริ่มดำเนินการดังกล่าวหลังจากวันที่ได้มีการลงนามตามสัญญาฉบับนี้ - ทีซีซี เว็งนาครเขมมได้ครอบครองที่ดินของทีซีซี เว็งนาครเขมม โดยปราศจากการครอบครอง การอยู่อาศัยของบุคคลใด ๆ หรือการรบกวนจากบุคคลใด ๆ บนที่ดินแปลงดังกล่าว - ผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็งนาครเขมมจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นและใบหุ้น ให้ครบถ้วน ถูกต้อง - ผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็งนาครเขมมดำเนินการให้บุคคลใด ๆ ซึ่งมีหน้าที่ในการชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่ทีซีซี เว็งนาครเขมม ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงิน และ/หรือสัญญากู้ใด ๆ และชำระหนี้ใด ๆ ทั้งปวงให้แก่ทีซีซี เว็งนาครเขมม อย่างครบถ้วน ถูกต้อง - ผู้ขายดำเนินการให้ทีซีซี เว็งนาครเขมมกู้เงินจากผู้ซื้อเป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงินและ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น - ผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็งนาครเขมมดำเนินการชำระหนี้ใด ๆ ทั้งปวงตามตัวสัญญาใช้เงิน และ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้นให้แก่เจ้าหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงิน และ/หรือ สัญญากู้ใด ๆ ดังกล่าวอย่างครบถ้วน ถูกต้อง
--	--

	- ผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็มนาครเซมโอนขายหุ้นทั้งหมดที่ทีซีซี เว็มนาครเซมถืออยู่ในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด ให้แก่บุคคลอื่นใด - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทีซีซี เว็มนาครเซมเกิดขึ้น
คำตอบแทน	- ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 8,265,000,000 บาท หักลบด้วยเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของทีซีซี เว็มนาครเซม (ตามตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้องของทีซีซี เว็มนาครเซม) ที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้นบวกเงินลงทุนส่วนเพิ่ม (หากมี) ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับปรุงตามจำนวนเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ⁹ ที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้น ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้ซื้อร้องขอหรือให้ความยินยอมตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อให้ผู้ขาย และ/หรือ ทีซีซี เว็มนาครเซม ดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดเงินลงทุนส่วนเพิ่ม¹⁰ และผู้ขายได้ดำเนินการให้ทีซีซี เว็มนาครเซม ดำเนินการเช่นว่านั้นแล้ว ผู้ขายจะต้องส่งรายละเอียดของเงินลงทุนส่วนเพิ่มดังกล่าวตามแบบและข้อมูลที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้เห็นชอบร่วมกัน ให้แก่ผู้ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดก่อนวันซื้อขายหุ้น โดยผู้ซื้อจะชำระเงินลงทุนส่วนเพิ่มให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ด้านล่าง
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาบรรลุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในทีซีซี เว็มนาครเซม โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
การโอนสิทธิประโยชน์ตามสัญญา	ไม่มีข้อสัญญาเรื่องการโอนสิทธิตามสัญญาไว้โดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม สัญญากำหนดว่าผู้ซื้อจะมีสิทธิกำหนดให้บุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้ซื้อรายใดรายหนึ่งเป็นผู้ซื้อและรับโอนหุ้นแทนผู้ซื้อได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

⁹ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิของทีซีซี เว็มนาครเซม จากการประมาณการคาดว่าจะไม่เกิน 82.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของราคาซื้อขาย

¹⁰ เงินลงทุนส่วนเพิ่ม หมายถึง เงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ขายได้จ่ายออกไปจริงสำหรับ (หรือเกี่ยวข้องกับ) การลงทุนใด ๆ ในโครงการของทีซีซี เว็มนาครเซม

การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากที่ถูกสัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด - หากทรัพย์สินของทีซีซี เว็จนครเขมมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยสิ้นเชิง หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ผู้ซื้อ มีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ซื้อ มีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชดใช้ค่าเสียหายโอกาส	หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้ซื้อไม่ต้องชำระค่าเสียหาย หรือค่าเสียหายโอกาสใด ๆ ให้แก่ผู้ขาย อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้นในทีซีซี เว็จนครเขมม ผู้ซื้อตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายโอกาสให้แก่ผู้ขายตามอัตราและวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา

9.1.2. ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในวรรณทรัพย์พัฒนา

คู่สัญญา	- ผู้ถือหุ้นของวรรณทรัพย์พัฒนา (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 10,000 หุ้น ในวรรณทรัพย์พัฒนา หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวรรณทรัพย์พัฒนาพร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ

	วันที่ซื้อขายหุ้น หรือสิทธิในการได้รับชำระหนี้จากจากวรรณทรัพย์พัฒนา (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การซื้อหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนา ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 993 ตำบลบางนา อำเภอบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตามสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 993 ตำบลบางนา อำเภอบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ระหว่างวรรณทรัพย์พัฒนากับนายเรณูชัย เจริญทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม 2561 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2562 โดยมีกำหนดระยะเวลาในการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593 และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 994 ตำบลบางนา อำเภอบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเช่าจากบริษัท บุญมณีพัฒนา จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 994 ตำบลบางนา อำเภอบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ระหว่างวรรณทรัพย์พัฒนากับบริษัท บุญมณีพัฒนา จำกัด ฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม 2561 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2562 โดยมีกำหนดระยะเวลาในการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593 (“ที่ดินที่เช่า”)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนาให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันโอนทรัพย์สิน - ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ(แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ซื้อคาดว่าจะการขออนุมัติจะแล้วเสร็จภายในเดือน เมษายน 2564 2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนาจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ขายหรือผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันโอนทรัพย์สิน - ผู้ซื้อได้รับการอนุมัติหรือความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐและบุคคลใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ตามที่กฎหมายหรือสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

	- ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายทุกราย (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ซื้อคาดว่าจะการขออนุมัติของผู้ขายดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2564 - ผู้ขายได้ดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนา ขาย โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สินใด ๆ ของวรรณทรัพย์พัฒนา ยกเว้นที่ดินเช่าของวรรณทรัพย์พัฒนา และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าดังกล่าว โดยให้การดำเนินการดังกล่าวมีผล ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ผู้ขายจะเริ่มดำเนินการดังกล่าวหลังจากวันที่ได้มีการลงนามตามสัญญาฉบับนี้ - วรรณทรัพย์พัฒนาได้ครอบครองที่ดินที่เช่า โดยปราศจากการครอบครอง การอยู่อาศัยของบุคคลใด ๆ หรือการรบกวนจากบุคคลใด ๆ บนที่ดินแปลงดังกล่าว - ผู้ขายได้ดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนาจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นและใบหุ้น ให้ครบถ้วน ถูกต้อง - ผู้ขายได้ดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนาดำเนินการให้บุคคลใด ๆ ซึ่งมีหน้าที่ในการชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่วรรณทรัพย์พัฒนาชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาใช้เงินและ/หรือสัญญากู้ใด ๆ และชำระหนี้ใด ๆ ทั้งปวงให้แก่วรรณทรัพย์พัฒนา อย่างครบถ้วน ถูกต้อง - ผู้ขายดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนา กู้เงินจากผู้ซื้อเป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาใช้เงินและ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น - ผู้ขายได้ดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนาดำเนินการชำระหนี้ใด ๆ ทั้งปวง ตามสัญญาใช้เงินและ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้นให้แก่เจ้าหนี้ตามสัญญาใช้เงินและ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ดังกล่าว อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และ - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อวรรณทรัพย์พัฒนาเกิดขึ้น
--	--

คำตอบแทน	- ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 50,000,000 บาท หักลบด้วยเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของวรรณทรัพย์พัฒนา (ตามตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้องของวรรณทรัพย์พัฒนา) ที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้นบวกเงินลงทุนส่วนเพิ่ม (หากมี) ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับปรุงตามจำนวนเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ¹¹ ที่มีอยู่ ณ วันซื้อขายหุ้น ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้ซื้อร้องขอหรือให้ความยินยอมตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อให้ผู้ขาย และ/หรือ วรรณทรัพย์พัฒนา ดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดเงินลงทุนส่วนเพิ่ม¹² และผู้ขายได้ดำเนินการให้วรรณทรัพย์พัฒนา ดำเนินการเช่นนั้นแล้ว ผู้ขายจะต้องส่งรายละเอียดของเงินลงทุนส่วนเพิ่มดังกล่าวตามแบบและข้อมูลที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้เห็นชอบร่วมกัน ให้แก่ผู้ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดก่อนวันซื้อขายหุ้น โดยผู้ซื้อจะชำระเงินลงทุนส่วนเพิ่มให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ด้านล่าง
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาบรรลุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในวรรณทรัพย์พัฒนา โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
การโอนสิทธิประโยชน์ตามสัญญา	ไม่มีข้อสัญญาเรื่องการโอนสิทธิตามสัญญาไว้โดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม สัญญากำหนดว่าผู้ซื้อจะมีสิทธิกำหนดให้บุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้ซื้อรายใดรายหนึ่งเป็นผู้ซื้อและรับโอนหุ้นแทนผู้ซื้อได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา

¹¹ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิของวรรณทรัพย์พัฒนา จากการประมาณการคาดว่าจะไม่เกิน 0.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของราคาซื้อขาย

¹² เงินลงทุนส่วนเพิ่ม หมายถึง เงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ขายได้จ่ายออกไปจริงสำหรับ (หรือเกี่ยวข้องกับ) การลงทุนใด ๆ ในโครงการของวรรณทรัพย์พัฒนา

	สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากทั้งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด - หากทรัพย์สินของวรรณทรัพย์พัฒนาไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยสิ้นเชิง หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ผู้ซื้อ มีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ซื้อ มีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชดใช้ค่าเสียหายโอกาส	หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้ซื้อไม่ต้องชำระค่าเสียหาย หรือค่าเสียหายโอกาสใด ๆ ให้แก่ผู้ขาย อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้นในวรรณทรัพย์พัฒนา ผู้ซื้อตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายโอกาสให้แก่ผู้ขายตามอัตราและวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา

9.2. สัญญาที่สำคัญระหว่างปี 2562 – 2563

โปรดพิจารณาสรุปสาระของสัญญาที่สำคัญระหว่างปี 2562 – 2563 ปรากฏตามสัญญาที่สำคัญระหว่างปี 2562 – 2563 ตามเอกสารแนบของสารสนเทศฉบับนี้

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ในวาระที่ 7 พิจารณออนุมัติการเข้าทำโครงการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตรการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิง วรรณาสี สิริวัฒนภักดี บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด TCC GROUP INTERNATIONAL LIMITED	14,940,000,000 9,060,000,000	46.69 28.31
2. คุณโสภณพัฒน์ ไตรโสรัส	1,500,000	0.00
3. คุณวัลลภา ไตรโสรัส	1,500,000	0.00

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความเหมาะสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยมีความเห็นต่อแต่ละโครงการดังนี้

11.1 โครงการเวียงนครเกษม

บริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาและก่อสร้างโครงการมิกซ์ยูสบนที่ดินที่บริษัทฯ ได้มาจากการเข้าลงทุนโครงการเวียงนครเกษม โดยถือเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แห่งแรกในย่านไชน่าทาวน์ของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทั้งแหล่งพาณิชย์ และแหล่งวัฒนธรรมชาวไทยเชื้อสายจีนที่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ด้วยแนวความคิดการพัฒนาโครงการที่ผสมผสานมาตรฐานระดับสากลและภูมิปัญญาทางวัฒนธรรมท้องถิ่น จะทำให้โครงการนี้มีเสน่ห์ดึงดูดและจะเป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่ให้ประเทศไทย ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในไทยและชาวต่างชาติ เป็นการสร้างความคุ้มค่าระยะยาวให้แก่ทุกภาคส่วน จึงเห็นว่าโครงการเวียงนครเกษมจะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.2 โครงการลาซาล 8 ไร่

โครงการลาซาล 8 ไร่ เป็นโครงการที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับลาซาล อเวนิว 1 และ 2 ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดิมอยู่แล้วและเป็นโครงการมีผลประกอบการที่ดี ดังนั้น โครงการลาซาล 8 ไร่ จึงเป็นโอกาสในการขยายธุรกิจไนท์พาร์ตี้ขนาดใหญ่ และเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงจากการอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยของ

กลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงระดับสูง และมีผู้คนพลุกพล่านเนื่องจากอยู่ใกล้กับสถานศึกษา เช่น โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนเอกชน ดังนั้น จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมในการสร้างสถานที่ที่จะเอื้ออำนวยความสะดวกให้กับเด็กและครอบครัว อีกทั้งยังสามารถสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า จึงเห็นว่าโครงการลาซาล 8 ไร่ จะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากที่ดินซึ่งบริษัทฯ จะได้รับกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าจากผลของการเข้าทำโครงการเว็นครเกษม บนที่ดินขนาดใหญ่ในทำเลไชน่าทาวน์ซึ่งมีเอกลักษณ์อันโดดเด่น กับ โครงการลาซาล 8 ไร่ บนที่ดินที่อยู่ใกล้กับโครงการซึ่งบริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินทั้งสองโครงการดังกล่าว จะสามารถทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างความเชื่อมโยงและเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ การพัฒนาที่ดินทั้งสองโครงการดังกล่าวจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก นอกจากนั้น ราคาที่ตกลงกันของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 2 โครงการในปัจจุบันเป็นระดับราคาที่เท่ากันหรือต่ำกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่น่าเชื่อถือ ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าโครงการของบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและตรงตามเป้าหมายทางการเงินของบริษัทฯ และจะทำให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

12. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

ไม่มี

13. **แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏตามรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารแนบ 6 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564