

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

1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 วันที่ 21 และวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

โปรดพิจารณาสารสนเทศบัญชี (1) ตามที่ปรากฏในหน้าต่อไปของสารสนเทศฉบับนี้

**สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิล รีสอร์ท) บริษัท วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 จำกัด และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (โครงการทรงวาด) และ บริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (โครงการสวน) (รวมเรียกว่า “โครงการของบริษัทฯ”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการใช้สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (“สัญญาให้สิทธิ”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การเข้าลงทุนในบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (“โฮเทลส์ เวิลด์ 9”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 จากผู้ถือหุ้นเดิมของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 (“ผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ในการลงทุนครั้งนี้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 200,000 หุ้น หรือคิดร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9”) รวมมูลค่าประมาณ 438 ล้านบาท¹ ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 (“สัญญาซื้อขายหุ้นโฮเทลส์ เวิลด์ 9”) นอกจากนี้ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 1,536.22 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 3 ในปี 2568

(2) การเข้าลงทุนในบริษัท วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 จำกัด (“วาไรตี้ แอสเซ็ท 1”) และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (“รีเทล เวิลด์ 5”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 จากผู้ถือหุ้นเดิมของทั้งสองบริษัท (“ผู้ขายหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 500,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และจะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 100,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของรีเทล เวิลด์ 5 (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และ รีเทล เวิลด์ 5”) รวมมูลค่าประมาณ 647² ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 (“สัญญาซื้อขายหุ้นวาไรตี้ แอสเซ็ท 1” และ “สัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5”) นอกจากนี้ วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,637.31 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 1 ในปี 2569

¹ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขาย 438 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท

² ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขาย 647 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 6.47 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท

(3) การเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (“อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จากผู้ถือหุ้นเดิมของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง (“ผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง”) รวมมูลค่าประมาณ 300 ล้านบาท³ ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง กับผู้ซื้อหุ้นสามัญ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง (“สัญญาซื้อขายหุ้นอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง”) นอกจากนี้ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 579 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 882 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 4 ใน ปี 2568

อนึ่ง การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 3.24 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา⁴ เมื่อรวมขนาดรายการของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 13.55 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15

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 และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ของผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ โดยมีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา⁵ เมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับโครงการของ

³ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง และ ราคาตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขาย 300 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท

⁴ รายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ปรากฏตามข้อ 3

⁵ รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ปรากฏตามข้อ 3

บริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น ทำให้มีขนาดรายการรวมกันมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ บริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการ อื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่าย เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตาม ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำ โครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและ เกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อ โครงการของบริษัทฯ ดังกล่าวเสร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องใน กรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำโครงการของบริษัทฯ โครงการใดโครงการหนึ่งได้สำเร็จ เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญ รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ของแต่ละโครงการของบริษัทฯ โดย บริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่ เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1. โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

ผู้ถือหุ้นสามัญไฮเทคส์ เวิลด์ 9 จะเข้าซื้อหุ้นสามัญในไฮเทคส์ เวิลด์ 9 จากผู้ขายหุ้นสามัญ ไฮเทคส์ เวิลด์ 9 เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นไฮเทคส์ เวิลด์ 9 สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญในไฮเทคส์ เวิลด์ 9 มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นไฮเทคส์ เวิลด์ 9
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อไฮเทคส์ เวิลด์ 9 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เกิดขึ้น

- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของโฮเทลส์ เวิลด์ 9

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 จากผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหากเลยกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

1.2 โครงการทวงขาด

ผู้ซื้อหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 จะเข้าซื้อหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 จากผู้ขายหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และสัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5 สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขสำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการทวงขาด และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญรีเทล เวิลด์ 5 มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการทวงขาด และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ วารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการทวงขาด เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 จากผู้ขายหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหากเลยกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

1.3 โครงการสวอน

ผู้ถือหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จะเข้าซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จากผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุงสำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขสำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการสวอน และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่ออิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการสวอนเกิดขึ้น
- (ง) ผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จากผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหากเลยกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ถือหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุงจะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิหนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ในอัตราร้อยละ 100 และ
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 โครงการทรวงวด

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นสามัญวาไรตี้แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ในอัตราร้อยละ 100

- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของวาไรตี้ แอสเซท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.3 โครงการสวอน

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง** : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โยเทล เจริญกรุง เจริญกรุงในอัตราร้อยละ 100
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของอิมม์ โยเทล เจริญกรุงในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โยเทล เจริญกรุง ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โยเทล เจริญกรุง มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โยเทล เจริญกรุงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะลงทุนในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อมในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 จากผู้ขายหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 รวมทั้งหมดจำนวน 200,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 438 ล้านบาท

บาท⁶ ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นโฮเทลส์ เวิลด์ 9 นอกจากนี้ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 1,536.22 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ ประมาณไตรมาสที่ 3 ใน ปี 2568 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ บริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทแองเกิ้ล รีสอร์ทดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11037, 17060, 17061 เลขที่ดิน 86, 54, 53 หน้าสำรวจ 2917, 4228, 4227 ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงรายมีขนาดที่ดิน 22-1-48 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11037, 17060, 17061 ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ทำให้ผู้ถือหุ้นสามัญโฮเทลส์ เวิลด์ 9 กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการดิ อิมพีเรียล โกลเด้นท์ ไทแองเกิ้ล รีสอร์ท ตามประกาศ เรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบ ของ บริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากโฮเทลส์ เวิลด์ 9 มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากโฮเทลส์ เวิลด์ 9 มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

⁶ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ย ค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขาย 438 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีก ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท

$$= \frac{1,978.60 \text{ ล้านบาท}^7 \times 100}{138,897.29 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 1.42$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรวงศ์ รีสอร์ทตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

$$= \frac{1,978.60 \text{ ล้านบาท}^8 \times 100}{77,792.80 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ } 2.54$$

3.2 **โครงการทรวงวด**

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะลงทุนในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อมในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 จำนวน 500,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อมในรีเทล เวิลด์ 5 จำนวน 100,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของรีเทล เวิลด์ 5 คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 647⁹ ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และสัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5 นอกจากนี้ วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,637.31 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่า จะเปิดดำเนินโครงการภายใต้โรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ ประมาณไตรมาสที่ 1 ใน ปี 2569 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

⁷ ประกอบด้วย มูลค่าซื้อขายหุ้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียน

⁸ ประกอบด้วย มูลค่าซื้อขายหุ้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียน

⁹ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 และราคาตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขาย 647 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 6.47 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท

ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการทรวาดดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 1080, 1434 เลขที่ดิน 459, 11 หน้าสำรวจ 80, 398 ตั้งอยู่บนถนนทรวาด ตำบลท่าราชวงศ์ อำเภอสามพันหวงศ์ กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดิน 2-0-20.8 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 1080, 1434 ดังกล่าว และรีเทล เวิลด์ 5 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 877, 2075, 2101, 17578, 17579, 17580, 17581 เลขที่ดิน 110, 108, 444, 106, 107, 105, 108 หน้าสำรวจ 225, 386, 397, 1680, 1681, 1682, 1683 ตั้งอยู่บนถนนทรวาด ตำบลท่าราชวงศ์ อำเภอสามพันหวงศ์ กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดิน 0-3-69.8 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ทำให้ผู้ถือหุ้นสามัญวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการทรวาด ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{1,637.31 \text{ ล้านบาท}^{10} \times 100}{138,897.29 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ประมาณร้อยละ 1.18} \end{aligned}$$

¹⁰ ประกอบด้วย มูลค่าซื้อขายหุ้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียน

- 4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการทรวาด ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{1,637.31 \text{ ล้านบาท}^{11} \times 100}{77,792.80 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 2.10}
 \end{aligned}$$

3.3 โครงการสวอน

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะลงทุนในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อมในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุงจากผู้ขายหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง รวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 300 ล้านบาท¹² ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง นอกจากนี้ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 579 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 882 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ ประมาณไตรมาสที่ 4 ใน ปี 2568 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการสวอนดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2306 เลขที่ดิน 736 หน้าสำรวจ 576 ตั้งอยู่บนซอยเจริญกรุง 36 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานครมีขนาดที่ดิน 0-2-97 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนด ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ทำให้ผู้ซื้อหุ้นสามัญ

¹¹ ประกอบด้วย มูลค่าซื้อขายหุ้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียน

¹² ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิรับเงินตามสัญญาจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดทั้งสิ้น ราคาที่ตกลงซื้อขาย 300 ล้านบาท และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท

อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของสวอน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{882 \text{ ล้านบาท} \times 100}{138,897.29 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ประมาณร้อยละ 0.64} \end{aligned}$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการสวอน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{882 \text{ ล้านบาท} \times 100}{77,792.80 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ประมาณร้อยละ 1.13} \end{aligned}$$

โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับ ร้อยละ 3.24 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

- 1) การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัท หวังหลี จำกัด โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 2.56 (ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564)
- 2) การเข้าลงทุนและพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินโครงการ ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.69 (ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564)
- 3) การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินบางส่วน ในโครงการมีเลีย จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีขนาดรายการเท่ากับ น้อยกว่าร้อยละ 0.1
- 4) การจัดตั้งองค์กรการร่วมทุน (Investment Vehicle) เพื่อเข้าร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวของประเทศไทย โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.06¹³

เมื่อรวมขนาดรายการตามข้อ 1) – 4) ดังกล่าวข้างต้นกับโครงการของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 13.55 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่า ร้อยละ 15

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าของโครงการของบริษัทฯ จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวม 4,498 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา (คือ รายการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินในโครงการ เกทเวย์ เอกมัย และ รายการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินบางส่วน ในโครงการมีเลีย จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 0.01) และเมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับโครงการของบริษัทฯ ทำให้มีขนาดรายการรวมกันมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการมีขนาดเล็ก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

¹³ คำนวณจากมูลค่าการเข้าถือหุ้นในโครงการสูงสุดไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งหมด 500 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คูณกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 (1 ดอลลาร์สหรัฐ = 32.71 บาท) ซึ่งเทียบเท่า 9,813 ล้านบาท

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (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 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำนวน 200,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของโฮเทลส์ เวิลด์ 9

1. ชื่อบริษัท : บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557177310
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 28 พฤศจิกายน 2557
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
5. ทุนจดทะเบียน : 2,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 2,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของโฮเทลส์ เวิลด์ 9

1. ผู้ถือหุ้น

- 1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2564)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด	149,999	74.9995
บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด	50,000	25.0000
บริษัท เวียงสิริ จำกัด	1	0.0005
รวม	200,000	100.0000

- 1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	200,000	100.0000
รวม	200,000	100.0000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565:

- (1) นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร
- (2) นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย
- (3) นายปฐวี พงษ์นนทกุล
- (4) นางสาวเอมพร วงษ์ศิริ
- (5) นางสาวนงนุช สุธีกุล
- (6) นางพิกุลทอง ดาวเวียงกัน
- (7) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (8) นางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของโฮเทลส์ เวิลด์ 9

(หน่วย: ล้านบาท)

โฮเทลส์ เวิลด์ 9	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ*
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์	241.82	247.75	241.88
หนี้สิน	250.57	276.03	292.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(8.75)	(28.28)	(51.10)
โฮเทลส์ เวิลด์ 9	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ตรวจสอบ*
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	28.23	11.58	6.26
ค่าใช้จ่าย	40.37	31.11	29.08
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(12.14)	(19.53)	(22.82)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

: ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ซูรี ภายใต้ แบรินด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก เน้นตอบสนองวิถีชีวิตใหม่ๆ ที่มุ่งสู่ความต้องการพักผ่อนและท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness), วิถีชีวิตการทำงานที่ควบคู่กับการดูแลสุขภาพ พร้อมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ภายใต้อินแดนที่เป็นจุดกำเนิดของสามเหลี่ยมทองคำ และผสมผสาน/สอดคล้องกับแนวคิด R.A.I. (R=Relax:พักผ่อนคลาย, A=Art: ศิลปะ, I=)

I=Inspiration:แรงบันดาลใจ) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว จังหวัดเชียงราย รวมทั้งแผนการพัฒนาของจังหวัดเชียงราย เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงในการเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย จำนวนทั้งสิ้น 97 ห้อง โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ทั้งนี้ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 มีผลประกอบการขาดทุน โดยมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงจากผลกระทบการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ประกอบกับโรงแรมอิมพีเรียล โกลด์เอ็น ไทโรแองเกิ้ล ไม่ได้รับการปรับปรุงใหญ่มาเป็นเวลานาน ทำให้ไม่สามารถตอบสนองกับความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน ส่งผลให้อัตรากำไรเข้าพักและค่าห้องพักรวมถึงรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลง

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้สังเกตเห็นศักยภาพของที่ตั้งโรงแรมและความเหมาะสมของราคาซื้อขาย จึงมีแผนเข้าซื้อหุ้นในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 เพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โดยจะทำการปรับปรุงและยกระดับพัฒนาเป็นให้เป็นโรงแรมในระดับลักซ์ชัวร์ ปรับเปลี่ยนแบรนด์และการบริหารงานใหม่โดยผู้บริหารโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและสามารถดึงดูดฐานลูกค้าของแบรนด์จากทั่วโลกมาสู่โรงแรม

4.2 โครงการทรวาด

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในวไรตี้ แอสเซ็ท 1 จำนวน 500,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวไรตี้ แอสเซ็ท 1 และหุ้นสามัญในรีเทล เวิลด์ 5 จำนวน 100,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของรีเทล เวิลด์ 5 โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของวไรตี้ แอสเซ็ท 1

- | | | |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| 1. ชื่อบริษัท | : | บริษัท วไรตี้ แอสเซ็ท 1 จำกัด |
| 2. เลขทะเบียนนิติบุคคล | : | 0105552092707 |
| 3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง | : | 4 กันยายน 2552 |
| 4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ |
| 5. ทุนจดทะเบียน | : | 5,000,000 บาท |
| 6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | : | 5,000,000 บาท |
| 7. ภาระผูกพันในหุ้น | : | ไม่มี |

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2564)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	499,998	99.9996
บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.0002
บริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด	1	0.0002
รวม	500,000	100.0000

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	500,000	100.0000
รวม	500,000	100.0000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565:

1. นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย
2. นายสมชาย อัครเลิศผลากร
3. นายปิยะ รอดเกิด
4. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร
5. นางทัศนีย์ เนตรณี
6. นางสาวอัญชุลี เตมีรักษ์
7. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์

หมายเหตุ: ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1

(หน่วย: ล้านบาท)

วาไรตี้ แอสเซ็ท 1	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ตรวจสอบ*
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	248.02	247.92	247.69
หนี้สิน	326.82	340.91	354.35
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(78.78)	(92.99)	(106.66)

งบกำไรขาดทุน			
รายได้	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่าย	11.70	14.19	13.67
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(11.70)	(14.19)	(13.67)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท พีเคเอส ออดิท จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ : พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569

ข้อมูลบริษัทของรีเทล เวิลด์ 5

1. ชื่อบริษัท : บริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557176291
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 27 พฤศจิกายน 2557
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของรีเทล เวิลด์ 5

ผู้ถือหุ้น

- 1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2564)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	99,998	99.9980
บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.0010
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.0010
รวม	100,000	100.0000

- 1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	100,000	100.0000
รวม	100,000	100.0000

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565:

1. นายมนตรี ศรีสกุลเมธี
2. นายสมชัย อัครเลิศพลากร
3. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร
4. นางสาวเอมอร วงษ์ศิริ
5. นางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล
6. นางสาวอัญชุลี เตมีรักษ์

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของรีเทล เวิลด์ 5 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของรีเทล เวิลด์ 5

(หน่วย: ล้านบาท)

รีเทล เวิลด์ 5	ปี 2562 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ*
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	183.83	183.13	182.90
หนี้สิน	198.10	203.37	202.39
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(14.27)	(20.24)	(19.49)
รีเทล เวิลด์ 5	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ตรวจสอบ*
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	3.11	3.28	5.71
ค่าใช้จ่าย	8.84	9.25	4.96
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(5.72)	(5.97)	0.75

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอเอสวี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

: พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569

4.3 โครงการสวอน

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง

1. ชื่อบริษัท : บริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105560062153
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 19 เมษายน 2560
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 5,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 5,000,000 บาท
7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง

1. ผู้ถือหุ้น

- 1.1 ก่อนการได้มา : (ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือ หุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด	4,992,500	99.85000
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด	7,499	0.14998
บริษัท อนันต์ศิริพัฒนา จำกัด	1	0.00002
รวม	5,000,000	100.00000

- 1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือ หุ้น (ร้อยละ)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	5,000,000	100.00000
รวม	5,000,000	100.00000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565:

- (1) นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร
- (2) นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย
- (3) นายปลู่วี พงษ์นนทกุล
- (4) นางสาวนงนุช สุธีกุล
- (5) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (6) นางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์

หมายเหตุ: ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสมต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง

(หน่วย: ล้านบาท)

อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง	ปี 2562 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2563 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2564 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	30.04	298.54	295.75
หนี้สิน	30.07	311.96	323.42
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.03)	(13.42)	(27.67)
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	-	-	-
ค่าใช้จ่าย	0.10	13.39	14.25
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.10)	(13.39)	(14.25)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอเอสวี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

: ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 69 ห้อง ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะ คลาสสิกมาสู่ความร่วมมือ โดยจะเปิดดำเนินการ ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2568

5. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีการชำระเงิน

5.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะลงทุนในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 รวมทั้งหมดจำนวน 200,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 438 ล้านบาท และรวมประมาณการสินทรัพย์และ หนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นโฮเทลส์ เวิลด์ 9 โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้ง จำนวน นอกจากนี้ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนา โครงการจำนวนประมาณ 1,536.22 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินใน ส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ

5.2 โครงการทรวงวด

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะลงทุนในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 โดยการเข้าซื้อ หุ้นสามัญในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 เป็นจำนวน 500,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของ

หุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และซื้อหุ้นสามัญในรีเทล เวิลด์ 5 เป็นจำนวน 100,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของรีเทล เวิลด์ 5 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 647 ล้านบาท และรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 6.47 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และสัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5 โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน นอกจากนี้ วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,637.31 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ

5.3 โครงการสวน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะลงทุนในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุงรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 300 ล้านบาท และรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน นอกจากนี้ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 579 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 882 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

6.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ในมูลค่าประมาณ 438 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และสิทธิการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม บนโฉนดเลขที่ 11307, 17060 และ 17061 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย รวมเนื้อ ที่ 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ห้องพักจำนวน 73 ห้อง บนอาคารโรงแรม 5 ชั้นและสิ่งอำนวยความสะดวกบนอาคารหลักและอาคารสนับสนุนอื่นๆ และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ 4.38 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท)) โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 439.30 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยจัดทำ ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2564

ทั้งนี้ โยเทลส์ เวิลด์ 9 มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 1,536.22 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนแองเกิ้ล รีสอร์ทนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 1,776.20 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในในอัตราร้อยละ 11.60

6.2 โครงการทรวงวด

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในวไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 ในมูลค่าประมาณ 647 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และสิทธิการพัฒนาโครงการทรวงวด (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ บนโฉนดเลขที่ 1080 และ 1434 ติดถนนทรวงวด เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 20.8 ตารางวา และ ที่ดินซึ่งเป็นที่จอดรถ บนโฉนดเลขที่ 877, 2075, 2101, 17578, 17579, 17580 และ 17581 เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 3 งาน 69.8 ตารางวา และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ 6.47 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท)) โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดิน เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 1,012.01 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทรวงวด โดยจัดทำ ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

ทั้งนี้ วไรตี้ แอสเซ็ท 1 และรีเทล เวิลด์ 5 มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,637.31 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการทรวงวดนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 1,519.90 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในในอัตราร้อยละ 11.21

6.3 โครงการสวน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ในมูลค่าประมาณ 300 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และสิทธิการพัฒนาโครงการสวน (ซึ่งประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 2306 ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ห้องพักจำนวน 67 ห้อง บนอาคาร 4 ชั้น และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ 3.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท)) โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดิน เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธี

ต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 304.60 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการสวน โดยจัดทำ ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2564

ทั้งนี้ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 579 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น ประมาณ 882 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการสวนนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 1,350.70 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในในอัตรา ร้อยละ 12.10

7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 3 โครงการ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนและสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนโดยรอบในระยะยาว เชื่อมต่อศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่บริษัทฯ มีอยู่ในปัจจุบัน เพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ซูรีในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อเติมเต็มและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าหลากหลายกลุ่มหลากหลาย

8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และวิธีการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งจำนวนประมาณ 4,498 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใดๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

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) คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี (3) นางวัลลภา ไตรโสรัส และ (4) นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส (รวมเรียกว่า “กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย”) เข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาภาวะที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นต่อการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

11.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ซูรีจำนวน 97 ห้อง ภายใต้แบรนด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยมุ่งเน้นด้านท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness), พร้อมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) สอดคล้องกับการส่งเสริมการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงในการเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย อีกทั้งยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ เป็นโรงแรมแห่งแรกในจังหวัดเชียงราย และทรัพย์สินบางส่วนสามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ทันที ช่วยลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ จึงเห็นว่าโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล รีสอร์ท จะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.2 โครงการทรวงวด

บริษัทฯ มีแผนพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 89 ห้อง พร้อมจุดขายที่มีร้านอาหารพูลบาร์ระดับหรู ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามโครงการล้ง 1919 ที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 ทำให้โครงการทรวงวดจะเชื่อมต่อกันทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) และสร้างความแข็งแกร่งให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางเชิงสุขภาพระดับโลก และดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพสูงที่รักและใส่ใจสุขภาพจากทั่วโลก อีกทั้งยังสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงร่วมกันกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน จึงเห็นว่าโครงการทรวงวดจะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.3 โครงการสวน

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 69 ห้อง ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมมือโครงการสวนตั้งอยู่ในซอยเจริญกรุง 36 ใกล้กับโครงการไอเอสและไอพีเพลสซึ่งตั้งอยู่ในซอยเจริญกรุง 40 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่บริษัทถือครองอยู่แล้วในปัจจุบัน การเข้าซื้อโครงการสวนซึ่งเป็นการสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ซูรี เพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินปัจจุบันของบริษัทฯ ตลอดจนสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและรักษาศิลปะวัฒนธรรมของชุมชนผ่านงานสถาปัตยกรรม จึงเห็นว่าโครงการสวนจะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

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

3. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำโครงการของบริษัท

3.1 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัดเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล รีสอร์ท โครงการทรวงวด และโครงการสวน

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 และ 16 ธันวาคม 2564 โดยมีราคาการประเมินทรัพย์สินแต่ละรายการดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ทำการประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
มูลค่าของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 (โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล รีสอร์ท)	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด	16 ธันวาคม 2564	439,300,000
มูลค่าของวารีตี้ แอสเซ็ท 1 และมูลค่าของรีเทล เวิลด์ 5 (โครงการทรวงวด)	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	17 พฤศจิกายน 2564	1,012,010,000
มูลค่าของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง (โครงการสวน)	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด	16 ธันวาคม 2564	304,600,000

3.2 ที่ปรึกษาการเงินอิสระ

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาการเงินอิสระ ลงวันที่ 10 มีนาคม 2565 (รายงานของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565)

4. หนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.1 ยอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวนเงิน 49,529.38 ล้านบาท

4.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันหนี้สิน

4.3 ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดหนี้สินประเภทอื่นนอกจากที่ระบุในข้อ 4.1 จำนวนเงินรวม 10,161.29 ล้านบาท (รวมรายการอื่นๆ ตามงบการเงินรวม) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

4.4 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ดังนี้

ประเภท	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	กิจการอื่น	รวม
	(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันประเภทรายจ่ายฝ่ายทุน	1.28	772.47	773.75
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้	-	-	-

ประเภท	บุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	กิจการอื่น	รวม
	(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันอื่น ๆ	154.14	2,025.97	2,180.11
รวม	155.42	2,798.44	2,953.86

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 Wholesale and Commercial) โดยทั้งหมดมีการประกอบกิจการและดำเนินงานในประเทศไทย

(1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่มโรงแรมที่โดดเด่นและได้รับรางวัลระดับประเทศกว่า 200 รางวัล โดยรูปแบบธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะของบริษัท คือการร่วมมือกับผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย ตัวอย่าง เช่น แบรินด์แมริออต (บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรมที่บริหารงานโดย Marriott International Inc. รายใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยพิจารณาจากจำนวนห้องพักของโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดย Marriott International Inc. ของบริษัทฯ ทั้งที่เปิดดำเนินการแล้ว อยู่ระหว่างการพัฒนา และมีแผนการในการพัฒนา), แบรินด์อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเต็ล กรุ๊ป (IHG), แบรินด์ฮิลตัล โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท, แบรินด์บันยันทรี, แบรินด์โอกูระ, และแบรินด์มีเลีย เป็นต้น บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของทีมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในองค์กร ร่วมกับการสนับสนุนด้านเทคนิคจากผู้บริหารโรงแรมระดับสากลในการพัฒนาและทำให้เกิดการเติบโตของกลุ่มโรงแรมของบริษัทฯ ทั่วประเทศไทย รวมทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลด้วย บริษัทฯ ยังมีส่วนร่วมในการพิจารณาประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ตามข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่บริษัทฯ ทำกับผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย ซึ่งรวมถึงการอนุมัติงบประมาณประจำปี และแผนค่าใช้จ่ายในการลงทุน และบริษัทฯ ยังมีการประชุมหารือกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวเพื่อติดตามผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างสม่ำเสมอ

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

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail Wholesale and Commercial) แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจย่อย ได้แก่ (ก) กลุ่มรีเทล (Retail) เปิดดำเนินการ 8 แห่ง (ข) กลุ่มศูนย์ค้าส่ง (Wholesale) เปิดดำเนินการ 2 แห่ง ซึ่งรวมถึงแพลตฟอร์มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce Platform) และ (ค) กลุ่มอาคารสำนักงาน (Commercial) เปิดดำเนินการ 4 แห่ง

5.1.2 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจตามเดิม ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail Wholesale and Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะจากการพัฒนาโครงการใหม่อีกจำนวนมาก และมีการปรับปรุงทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้ดียิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นกลยุทธ์หลักต่าง ๆ อาทิ การสร้างโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ การผสานความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก การเป็นผู้นำตลาด และสร้างประสบการณ์ใหม่ให้กับวงการ ด้วยประสบการณ์การพัฒนาโครงการ และศักยภาพการบริหารทรัพย์สิน บริษัทฯ จะพัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อคุณค่าองค์กรรวม

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และ ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

5.2.1 ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2562 – 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			
รายการ	2564	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,770.19	2,867.37	6,661.40
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	2,474.93	3,115.94	4,207.82
รวมรายได้	8,280.28	6,564.04	11,522.00
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	2,334.49	30.24	3,169.64
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,153.93	(1,112.85)	1,323.16
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	861.48	(930.88)	1,040.02
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.027	(0.029)	0.041
งบดุล			
รวมสินทรัพย์			
	138,897.29	133,423.01	109,157.86
รวมหนี้สิน			
	59,690.67	55,365.68	33,496.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น			
	79,206.62	78,057.33	75,661.66
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
	0.16	0.32	7.15
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)			
	28.19	0.46	27.51
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)			
	10.40	(14.18)	9.03

หมายเหตุ: (1) งบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2564 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

(2) งบการเงินสำหรับปี 2562 เป็นงบการเงินที่รายงานไว้เดิมก่อนการปรับปรุงใหม่

5.2.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

5.3 ประมาณทางการเงินในปัจจุบัน

ไม่มี

5.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทจดทะเบียน

บริษัทฯ เป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจ โรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail Wholesale and

Commercial) อสังหาริมทรัพย์ มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) รวมถึงศูนย์ค้าส่งแบบครบวงจรขนาดใหญ่ (Wholesale Trade Center) ในการประกอบธุรกิจนั้นย่อมมีความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินงาน ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ ในปี 2564 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ระลอก 3 และต่อเนื่องมาถึง ระลอก 4 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในไตรมาส 3/2564 ทางศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 (ศบค.) ได้มีประกาศ "มาตรการล็อกดาวน์ขั้นสูงสุด" ในพื้นที่ 13 จังหวัดสีแดงเข้ม รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน รวมถึงการดูแลส่วนลดค่าเช่าให้ผู้เช่ารีเทล ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พ้นจากสถานการณ์ COVID-19 ด้วยกันได้อย่างดีที่สุด จึงเกิดผลกระทบต่อค่าเช่าที่กลุ่ม บริษัทได้รับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยว่าจะสามารถกลับมาเข้มแข็งและเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน นอกจากนี้ผลกระทบจาก สถานการณ์โควิดแล้ว การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมาซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ ถดถอย และการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการใช้บริการของลูกค้า ซึ่งมีผลกระทบต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และขนาดของฐานลูกค้าบริษัทฯ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืน โดยนำ การบริหารความเสี่ยงมาเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานให้บรรลุพันธกิจและเป้าหมายของ บริษัทฯ บริษัทฯ ได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยง COSO Enterprise Risk Management 2017 ซึ่งเป็น กรอบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบทของบริษัทฯ มีการกำหนด นโยบายบริหารความเสี่ยงที่พนักงานทุกคนต้องถือปฏิบัติ และกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากปัจจัย ภายนอกและปัจจัยภายในอย่างครอบคลุมทุกกลุ่มธุรกิจ และทุกกิจกรรมสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถ กำหนดแผนบริหารจัดการในการลดผลกระทบจากความเสียหายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และ กำหนดให้มีการติดตาม ทบทวนความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างเป็นระบบผ่านคณะทำงานต่าง ๆ ภายใต้การกำกับ ดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ โดยมี รายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) ตาม เอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.5.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

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

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
4.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง
5.	นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ	กรรมการ / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
6.	นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส	กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร
7.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่
8.	นายประสิทธิ์ ไขว้ไโลกุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10.	นางนันทวัลย์ ศกุนตนาค	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
11.	นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
12.	พล.ต.อ รุ่งโรจน์ แสงคร้าม	กรรมการอิสระ / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
13.	นายวัชรานันต์ ตันตริยานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
14.	นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
15.	นายสันติ พงศ์เจริญพิทย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

5.5.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางวัลลภา ไตรโสรัส	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ (CEO and President)
2.	นายสเตฟาน หลุยส์ เอ็น. ฟานเดน อวาเล	หัวหน้าคณะกลุ่มโรงแรม (CHO)
3.	นางสาวเทพเน่ หยวน	หัวหน้าคณะกลุ่มคอมเมอร์เชียล (CCM)
4.	นายгим ลีวลม ⁽¹⁾	หัวหน้าคณะกลุ่มโฮเทลเซลล์ (CWS) และรักษาการหัวหน้าคณะกลุ่มรีเทลล์ (CRT)
5.	ดร. กานต์ ปฎิเวรธรรมกิจ	หัวหน้าคณะสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
6.	ดร. ไพฑูรย์ วงศาสุทธิกุล	หัวหน้าคณะสายงานกลยุทธ์การลงทุน (CIO)
7.	ดร. สิวาศ โรจนสุนทร	หัวหน้าคณะสายงานบริหารกลาง (CCO)
8.	นายโชคดี วิศาลสิงห์ ⁽²⁾	หัวหน้าคณะสายงานทรัพยากรบุคคล (CPO) และ รักษาการหัวหน้าคณะสายงานการตลาดเชิงกลยุทธ์ และความยั่งยืน (CST)
9.	นายเฮง บุน ซิน	หัวหน้าคณะสายงานการพัฒนาโครงการ (CPD)

หมายเหตุ: (1) นายภีม ลีวลม เข้าดำรงตำแหน่งหัวหน้าคณะกลุ่มโฮลเซลล์ (CWS) เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 แทนนาย นายโชคดี วิศาลสิงห์ ที่รับตำแหน่งรักษาการหัวหน้าคณะกลุ่มโฮลเซลล์ (CWS) ตั้งแต่เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 แทน นายอนันต์ ลาภสุขสถิตย์ ซึ่งสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2564

(2) นายโชคดี วิศาลสิงห์ เข้าดำรงตำแหน่งหัวหน้าคณะสายงานทรัพยากรบุคคล (CPO) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 แทนที่ นางสาวสุกัญญา วิวิชานิช ซึ่งลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 และ เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการหัวหน้าคณะสายงานการตลาดเชิงกลยุทธ์และความยั่งยืน (CST) แทน นางสาวทอปัด สุบรรณรักษ์ ซึ่งสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

5.5.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. กลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิง วรรณฯ สิริวัฒนภักดี	24,000,000,000	75.00
บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด	14,940,000,000	46.69
TCC GROUP INTERNATIONAL LIMITED	9,060,000,000	28.31
2. BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	1,430,000,000	4.47
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	898,997,089	2.81
4. UBS AG SINGAPORE BRANCH	703,427,300	2.20
5. RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	500,198,500	1.56
6. GIC PRIVATE LIMITED	475,717,400	1.50
7. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	255,018,192	0.80
8. บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	246,692,100	0.77
9. บริษัท นอร์ม (2019) จำกัด	188,079,900	0.59
10. STATE STREET EUROPE LIMITED	152,470,382	0.48

5.6 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเงินลงทุนในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 3 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น ประมาณ 4,498 ล้านบาท โดยจะใช้เงินจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใด ๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสด กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และวงเงินสินเชื่อเพียงพอ

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจมีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการพิจารณาทางกฎหมายหรือทางปกครองในการดำเนินการค้าตามปกติเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ณ วันที่ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) นี้ บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีข้อพิพาททางปกครอง ได้แก่ บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ได้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง กล่าวคือ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งรับฟ้องคดีหมายเลขดำที่ ส.34/2562 ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ริชม์ สุขุมวิท 50 ผู้ฟ้องคดีที่ 1 กับพวก รวม 51 คน กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 กับพวก รวม 6 คน โดยบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ 6 และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ได้รับหมายเรียกศาลให้ทำคำให้การแก้ต่างคดีนี้ โดยมูลคดีกล่าวอ้างว่ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงาน EIA) ของโครงการก่อสร้างโรงแรมอินน์ไฮด์ กรุงเทพ สุขุมวิท ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้เพิกถอนมติเจ้าหน้าที่ที่ให้ความเห็นชอบรายงาน EIA ขอให้ระงับการก่อสร้าง และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งหมดร่วมกันหรือแทนกันชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีที่ 1 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1-5 ยืนยันว่ารายงาน EIA ชอบด้วยกฎหมาย และบริษัท เดอะ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด ยืนยันว่าได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตตามกฎหมายต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกประการ ทั้งนี้ปัจจุบันคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

8. รายการระหว่างกันสำหรับปี 2564 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปี 2564 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ

9.1 สัญญาที่สำคัญของโครงการของบริษัทฯ

9.1.1 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในโฮเทลส์ เวิลด์ 9

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 200,000 หุ้น ใน โฮเทลส์ เวิลด์ 9 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น และ/หรือ สิทธิในการให้โฮเทลส์ เวิลด์ 9 กู้เงินเพื่อนำไปชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ การซื้อหุ้นโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกบนอาคารสนับสนุนอื่น ๆ บนโฉนดเลขที่ 11307, 17060 และ 17061 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย รวมเนื้อที่ 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโฮเทลส์ เวิลด์ 9</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ซื้อและ/หรือผู้ขาย (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย

	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นโฮเทลส์ เวิลด์ 9 - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ โฮเทลส์ เวิลด์ 9 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เกิดขึ้น - ผู้ขายได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของโฮเทลส์ เวิลด์ 9
ค่าตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลลัพธ์ของเงินจำนวน 438,000,000 บาท ลบด้วย (ก) จำนวนเงินกู้ที่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดให้โฮเทลส์ เวิลด์ 9 กู้ หรือ (ข) จำนวนเงินเท่ากับค่าตอบแทนการโอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยโฮเทลส์ เวิลด์ 9 และ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ซึ่งได้โอนให้แก่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด (“ราคาซื้อขายเบื้องต้น”) โดยราคาซื้อขายเบื้องต้นดังกล่าวอาจถูกปรับปรุงได้ตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาบรรลุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในโฮเทลส์ เวิลด์ 9 โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากทั้งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด

	<ul style="list-style-type: none"> - หากโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารของโฮเทลส์ เวิลด์ 9 ได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม	<p>หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลง ชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น</p>

9.1.2 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในรีเทล เวิลด์ 5

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของรีเทล เวิลด์ 5 (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	<p>เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 100,000 หุ้นใน รีเทล เวิลด์ 5 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ รีเทล เวิลด์ 5 พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น และ/หรือ สิทธิในการให้รีเทล เวิลด์ 5 กู้เงินเพื่อนำไปชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ การซื้อหุ้นในรีเทล เวิลด์ 5 ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินบนโฉนดเลขที่ 877, 2075, 2101 และ 17578 - 17581 ตำบลสัมพันธวงศ์ อำเภอสามเพ็ง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของรีเทล เวิลด์ 5</p>
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย

	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ <p>2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ซื้อและ/หรือผู้ขาย (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อไม่มีมติให้เข้าทำโครงการทรวาดและการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นรีเทล เวิลด์ 5 - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ รีเทล เวิลด์ 5 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการทรวาด เกิดขึ้น - ผู้ขายได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของรีเทล เวิลด์ 5
คำตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลลัพธ์ของเงินจำนวน 200,960,000 บาท ลบด้วย (ก) จำนวนเงินกู้ที่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดให้รีเทล เวิลด์ 5 กู้ หรือ (ข) จำนวนเงินเท่ากับคำตอบแทนการโอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยรีเทล เวิลด์ 5 และ/หรือสัญญาใดๆ ซึ่งได้ออนให้แก่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด (“ราคาซื้อขายเบื้องต้น”) โดยราคาซื้อขายเบื้องต้นดังกล่าวอาจถูกปรับปรุงได้ตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาระบุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในรีเทล เวิลด์ 5 โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญา

	<p>สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากทั้งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด</p> <ul style="list-style-type: none"> - หากรีเทล เวิลด์ 5 ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินของรีเทล เวิลด์ 5 ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม	<p>หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลง ชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น</p>

9.1.3 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในวาไรตี้ แอสเซท 1

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของวาไรตี้ แอสเซท 1 (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	<p>เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 500,000 หุ้นในวาไรตี้ แอสเซท 1 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของวาไรตี้ แอสเซท 1 พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น และ/หรือ สิทธิในการให้วาไรตี้ แอสเซท 1 กู้เงินเพื่อนำไปชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ การซื้อหุ้นในวาไรตี้ แอสเซท 1 ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินบนโฉนดเลขที่ 1080 ตำบลจักรวรรดิ อำเภอสามพันหวงค์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 24.8 ตารางวา และที่ดินบนโฉนดเลขที่ 1434 ตำบล</p>

	จักรวรรดิ อำเภอสสามเพ็ง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 96 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ซื้อและ/หรือผู้ขาย (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการทรวาดและการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการทรวาด เกิดขึ้น - ผู้ขายได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของวาไรตี้ แอสเซ็ท 1
ค่าตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลลัพธ์ของเงินจำนวน 446,040,000 บาท ลบด้วย (ก) จำนวนเงินกู้ที่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดให้วาไรตี้ แอสเซ็ท 1 กู้ หรือ (ข) จำนวนเงินเท่ากับค่าตอบแทนการโอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 และ/หรือสัญญากู้ใด ๆ ซึ่งได้ออนให้แก่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด (“ ราคาซื้อขายเบื้องต้น ”) โดยราคาซื้อขายเบื้องต้นดังกล่าวอาจถูกปรับปรุงได้ตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลา	สัญญามีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดผลเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาบรรลุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในวาไรตี้ แอสเซ็ท 1 โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น

การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากที่ได้ผิดสัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดนัด - หากวาไรตี้ แอสเซท 1 ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินของวาไรตี้ แอสเซท 1 ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม	<p>หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลง ชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น</p>

9.1.4 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อการเข้าลงทุนในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง (ในฐานะ “ผู้ขาย”) - บริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่บริษัทฯ กำหนด (ในฐานะ “ผู้ซื้อ”)
วัตถุประสงค์	<p>เพื่อให้ผู้ซื้อเข้าซื้อและรับโอนหุ้นทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น ในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง พร้อมทั้งรับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น และ/หรือ สิทธิในการให้อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง</p>

	<p>กู้เงินเพื่อนำไปชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามตัวสัญญาใช้เงินที่ยังคงเหลือ ณ วันที่ซื้อขายหุ้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ การซื้อหุ้นในอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารบนโฉนดเลขที่ 2306 ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการขายหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ซื้อได้รับการผ่อนผันจากผู้ขายก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ซื้อไม่มีหน้าที่และข้อผูกพันที่จะต้องดำเนินการซื้อหุ้นที่ซื้อขายจากผู้ขาย เว้นแต่ผู้ซื้อและ/หรือผู้ขาย (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ หรือผู้ขายได้รับการผ่อนผันจากผู้ซื้อก่อนหรือภายในวันซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อมีมติให้เข้าทำโครงการ สวอน และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง - ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการสวอนเกิดขึ้น - ผู้ขาย ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง
<p>ค่าตอบแทน</p>	<p>ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลลัพธ์ของเงินจำนวน 300,000,000 บาท ลบด้วย (ก) จำนวนเงินกู้ที่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดให้อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง กู้ หรือ (ข) จำนวนเงินเท่ากับค่าตอบแทนการโอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยอิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง และ/หรือสัญญาใด ๆ ซึ่งได้ออนให้แก่ผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด (“ราคาซื้อขายเบื้องต้น”) โดยราคาซื้อขายเบื้องต้นดังกล่าวอาจถูกปรับปรุงได้ตามที่ระบุในสัญญา</p>

ระยะเวลา	สัญญาจะมีผลตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญา และจะสิ้นสุดเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา
หน้าที่และภาระผูกพัน	หากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาบรรลุผลหรือได้รับการยกเว้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อจะเข้าซื้อและรับโอนจากผู้ขาย และผู้ขายจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งหุ้นทั้งหมดในอิมม์ โฮเตล เจริญกรุง โดยผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย ณ วันซื้อขายหุ้น
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาจะสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกสัญญาก่อนวันซื้อขายหุ้น - ในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายกระทำผิดสัญญาข้อสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ซื้อหรือผู้ขายซึ่งเป็นฝ่ายที่มีผิดสัญญาสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด หลังจากทั้งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ได้แก้ไขการผิดสัญญาภายใน 15 วันทำการ นับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่มีผิดนัด - หากอิมม์ โฮเตล เจริญกรุง ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของอิมม์ โฮเตล เจริญกรุง ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม	<p>หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลง ชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น</p>

9.2 สัญญาที่สำคัญอื่นระหว่างปี 2563 – 2564

โปรดพิจารณาสรุปสาระของสัญญาที่สำคัญอื่นระหว่างปี 2563 – 2564 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.assetworldcorp-th.com

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวาระที่ 7 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุดังกล่าวถึงความเหมาะสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นต่อการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

11.1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ซูรีจำนวน 97 ห้อง ภายใต้แบรนด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยมุ่งเน้นด้านท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness), พร้อมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) สอดคล้องกับการส่งเสริมการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงในการเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย อีกทั้งยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ โดยเป็นโรงแรมแห่งแรกในจังหวัดเชียงราย และทรัพย์สินบางส่วนสามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ทันทีช่วยลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ จึงเห็นว่าโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท จะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.2 โครงการทรวงาด

บริษัทฯ มีแผนพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 89 ห้อง พร้อมจุดขายที่มีร้านอาหาร พูลบาร์ระดับหรู ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามโครงการล้ง 1919 ที่บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าเมื่อ

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 ทำให้โครงการทรวงวาทจะเชื่อมต่อกันทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) และสร้างความแข็งแกร่งให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางเชิงสุขภาพระดับโลก และดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพสูงที่รักและใส่ใจสุขภาพจากทั่วโลก อีกทั้งยังสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงร่วมกันกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน จึงเห็นว่าโครงการทรวงวาทจะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

11.3 โครงการสวน

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 69 ห้อง ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมมือ โครงการสวนตั้งอยู่ในซอยเจริญกรุง 36 ใกล้กับโครงการอีเอสและโอพีเพลสซึ่งตั้งอยู่ในซอยเจริญกรุง 40 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่บริษัทถือครองอยู่แล้วในปัจจุบัน การเข้าซื้อโครงการสวนซึ่งเป็นการสนับสนุนโอกาสทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ซูรีเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินปัจจุบันของบริษัท ตลอดจนสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและรักษาศิลปะวัฒนธรรมของชุมชนผ่านงานสถาปัตยกรรม จึงเห็นว่าโครงการสวนจะให้ผลตอบแทนเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เนื่องจากสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวมซึ่งจะสร้างกระแสเงินสดและมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวให้กับบริษัทฯ เป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ซูรี ช่วยกระจายความเสี่ยงของพอร์ตโฟลิโอเพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูงและได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อย

อีกทั้ง ราคาที่ตกลงกันของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการเป็นระดับราคาที่อยู่ในช่วงที่เท่ากันหรือต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่น่าเชื่อถือ ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการโครงการของบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและตรงตามเป้าหมายทางการเงินของบริษัทฯ และจะทำให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี

13. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏตามรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารแนบ 7 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565