

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

(ประกอบการพิจารณาวันที่ 7 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565)

ของ



บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

10 มีนาคม 2565

ที่ 039/2565

วันที่ 10 มีนาคม 2565

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

- เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
2) ข้อมูลของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
3) ข้อมูลของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
4) ข้อมูลของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
5) ภาพวาดสถากรรมการท่องเที่ยวไทยและโรงแรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) อยู่ในข้อ 5 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

- อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
3) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2563 และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2564
6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (โรงแรม ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท) โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

- 7) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 9) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 10) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 11) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 12) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (โรงแรมสวน) โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I211012009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 13) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 14) รายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2564, บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2564 และบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2564 โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด
- 15) ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด และร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด
- 16) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำการรายการในครั้งนี้

- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “AWC”) ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นการใช้สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (“สัญญาให้สิทธิ”) เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ดังนี้

(อ้างอิงจากวาระของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ)

วาระที่ 7.1 พิจารณามติการเข้าลงทุนในบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (“HW9”) โดยให้บริษัทฯ และบริษัท ย่อย (“ผู้ถือหุ้นสามัญใน HW9”) เข้าซื้อหุ้นสามัญ HW9 จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 และเงินลงทุนหมุนเวียนสุทธิ รวมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท¹ จาก (1) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด (2) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด และ (3) บริษัท เวียงสิริ จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (รวมเรียกว่า “ผู้ให้สิทธิ”) ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิ กล่าวคือ ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 เป็นบริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อม (“กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ”) ทั้งนี้ ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 75.00 ของทุนเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ²

¹ เป็นราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) ซึ่งประกอบด้วย ราคาที่ตกลงซื้อขาย 438.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) อีกประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท (โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ในเอกสารแนบ 1 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมแก่ HW9 แทนเจ้าหนี้เงินกู้ของ HW9 รายเดิม

บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 4.38 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขาย 438.00 ล้านบาท เพื่อให้สำหรับการบริโภคของผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ วิลล่า ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อให้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

² ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยรวม ทีซีซี กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด ด้วย

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น HW9 จำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00³ ส่วนที่เหลือลงทุนผ่าน บริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("THAM")⁴ ซื้อหุ้น HW9 จำนวน 149,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9995 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ("AWR")⁵ จะซื้อหุ้น HW9 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0005 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (รวมเรียกว่า "ผู้ถือหุ้นสามัญใน HW9")

ทั้งนี้ HW9 ประกอบธุรกิจโรงแรมระดับกลาง ภายใต้ชื่อโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ("โรงแรม IGT") ที่อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะนำมาปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และวัฒนธรรม (Culture) จำนวน 97 ห้อง ("โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท" หรือ "รายการที่ 1")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการอีกจำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

วาระที่ 7.2 พิจารณอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ("VA1") และ บริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ("RW5") รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนสุทธิและการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 และ RW5 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท และมีเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,637.31 ล้านบาท⁶ ดังนี้

การลงทุนในบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด (VA1)

โดยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ("ผู้ถือหุ้นสามัญใน VA1") เข้าซื้อหุ้นสามัญ VA1 จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ รวมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท⁷ จาก (1) บริษัท

³ บริษัทที่ใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้ภายหลัง

⁴ บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ THAM

⁵ บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ AWR

⁶ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามรายงานฉบับนี้ จึงอธิบายแยกออกเป็น 2 รายการคือ รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2

⁷ เป็นราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) ซึ่งประกอบด้วย ราคาที่ตกลงซื้อขาย 446.04 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) อีกประมาณ 4.46 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท (โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ในเอกสารแนบ 2 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ VA1 แทนเจ้าหนี้เงินกู้ของ VA1 รายละเอียด

บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 4.46 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขาย 446.04 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรงวาด 1 ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น VA1 จำนวน 125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00⁸ ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น VA1 จำนวน 374,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น VA1 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1")

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน (พร้อมกันกับที่ดินจากรายการที่ 2.2) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ("โครงการทรวงวด 1" หรือ "รายการที่ 2.1")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้จ่ายเงินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,110.77 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การลงทุนในบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5)

โดยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ("ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5") เข้าซื้อหุ้นสามัญ RW5 จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ รวมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท⁹ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ต โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น RW5 จำนวน 25,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00¹⁰ ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น RW5 จำนวน 74,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.999 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น RW5 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.001 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RW5 และรับ

⁸ บริษัทที่ใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้ภายหลัง

⁹ เป็นราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และราคาต่อหน่วยของการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย ราคาที่ตกลงซื้อขาย 200.96 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) อีกประมาณ 2.01 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท (โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ในเอกสารแนบ 3 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมแก่ RW5 แทนเจ้าหนี้เงินกู้ของ RW5 รายละเอียด

บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 2.01 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินลงซื้อขาย 200.96 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรวงวด 2 ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

¹⁰ บริษัทที่ใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้ภายหลัง

โอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (รวมเรียกว่า "ผู้ถือหุ้นสามัญใน RW5")

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน (พร้อมกันกับที่ดินจากรายการที่ 2.1) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ("โครงการทรวงวด 2" หรือ "รายการที่ 2.2")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 526.54 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

วาระที่ 7.3 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ("IHC") โดยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ("ผู้ถือหุ้นสามัญใน IHC") เข้าซื้อหุ้นสามัญ IHC จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ รวมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท¹¹ จาก (1) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด (2) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด และ (3) บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด (รวมเรียกว่า รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น IHC จำนวน 1,250,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00¹² ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น IHC จำนวน 3,749,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.99998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น IHC จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (รวมเรียกว่า "ผู้ถือหุ้นสามัญใน IHC")

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 69 ห้อง ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมมือ โดยการเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตประกอบด้วย โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน ("โครงการสวอน" หรือ "รายการที่ 3")

¹¹ เป็นราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และราคาตอบแทนการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC) ซึ่งประกอบด้วย ราคาที่ตกลงซื้อขาย 300.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) อีกประมาณ 3.00 ล้านบาท บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท (โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ในเอกสารแนบ 4 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ IHC แทนเจ้าหนี้เงินกู้ของ IHC รายเดิม

บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 3.00 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขาย 300.00 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการสวอน ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

¹² บริษัทที่ใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้ภายหลัง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการอีกจำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 882.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.24 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.55 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

โดยที่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ¹³ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 5.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับผู้ให้สิทธิและกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.80 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

¹³ โปรดดูเชิงอรรถ 2 หน้า 3

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินธุรกิจ ประเมินการทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการสอบทานสถานะกิจการทางด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด และร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความดำเนินธุรกิจและประเมินการทางการเงินของโครงการต่างๆ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและเหมาะสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)	
"บริษัทฯ" หรือ "AWC"	บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
"AWR"	บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
"THAM"	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
"สัญญาให้สิทธิ"	สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562
"ผู้ให้สิทธิ"	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี
"กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ" หรือ "กลุ่มบริษัทที่ซีซี"	บริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อม
"โครงการทรวงวด"	ประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2
รายการที่ 1:	
"รายการที่ 1" หรือ "โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญ รับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมทั้งประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท
"HW9"	บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 1
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9"	ประกอบด้วย (1) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด (2) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด และ (3) บริษัท เวียงสิริ จำกัด
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9"	ประกอบด้วย (1) บริษัทฯ (2) THAM และ (3) AWR
รายการที่ 2.1:	
"รายการที่ 2.1" หรือ "โครงการทรวงวด 1"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญ รับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมทั้งประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ซึ่งอยู่ภายใต้ "โครงการทรวงวด"
"VA1"	บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2.1
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1"	ประกอบด้วย (1) บริษัทฯ (2) THAM และ (3) AWR
รายการที่ 2.2:	
"รายการที่ 2.2" หรือ "โครงการทรวงวด 2"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญ รับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมทั้งประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ซึ่งอยู่ภายใต้ "โครงการทรวงวด"
"RW5"	บริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2.2
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5"	ประกอบด้วย (1) บริษัทฯ (2) THAM และ (3) AWR
รายการที่ 3:	
"รายการที่ 3" หรือ "โครงการสวน"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญ รับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมทั้งประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของบริษัท อิมพี โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน
"IHC"	บริษัท อิมพี โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 3

P.N.

"ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด (2) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด และ (3) บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC"	ประกอบด้วย (1) บริษัทฯ (2) THAM และ (3) AWR
อื่นๆ	
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ด."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"CBRE" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ"	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
"DSCR"	อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio)
"EBITDA"	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
"FAR"	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio)
"ICR"	อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)
"IPO"	การออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering)
"IRR"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value)
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)
"OSR"	อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio)
"Payback Period"	ระยะเวลาคืนทุน
"RD CD"	วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนในรูปแบบ Revolving Development Credit Program – Cum Debenture
"TPA" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2"	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
"WACC"	อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	13
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	33
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	33
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท	38
รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1	48
รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2	58
รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โซเดิล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน	65
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	74
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	74
2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	76
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท	76
รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และ	89
รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2	89
รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โซเดิล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน	97
3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก	102
4. การวิเคราะห์อื่นๆ	105
5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	107
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	113
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท และการพัฒนาโครงการ	115
1.1 การประเมินมูลค่าดีดธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9	115
1.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	124

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรงวาด และการลงทุนโครงการทรงวาด	141
2.1 การประเมินมูลค่าดีดธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 (โครงการทรงวาด 1).....	141
2.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการทรงวาด 1 โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	145
2.3 การประเมินมูลค่าดีดธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 (โครงการทรงวาด 2).....	155
2.4 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการทรงวาด 2 โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	158
รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โซเตล เจรญกรุง จำกัด ("IHC") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน และการลงทุนโครงการสวน.....	166
3.1 การประเมินมูลค่าดีดธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC.....	166
3.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการสวน โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	171
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	180
เอกสารแนบ 1	ข้อมูลของบริษัท โซเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
เอกสารแนบ 2	ข้อมูลของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
เอกสารแนบ 3	ข้อมูลของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
เอกสารแนบ 4	ข้อมูลของบริษัท อิมม์ โซเตล เจรญกรุง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
เอกสารแนบ 5	ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและโรงแรม

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "AWC") ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาใช้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ("สัญญาให้สิทธิ") เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

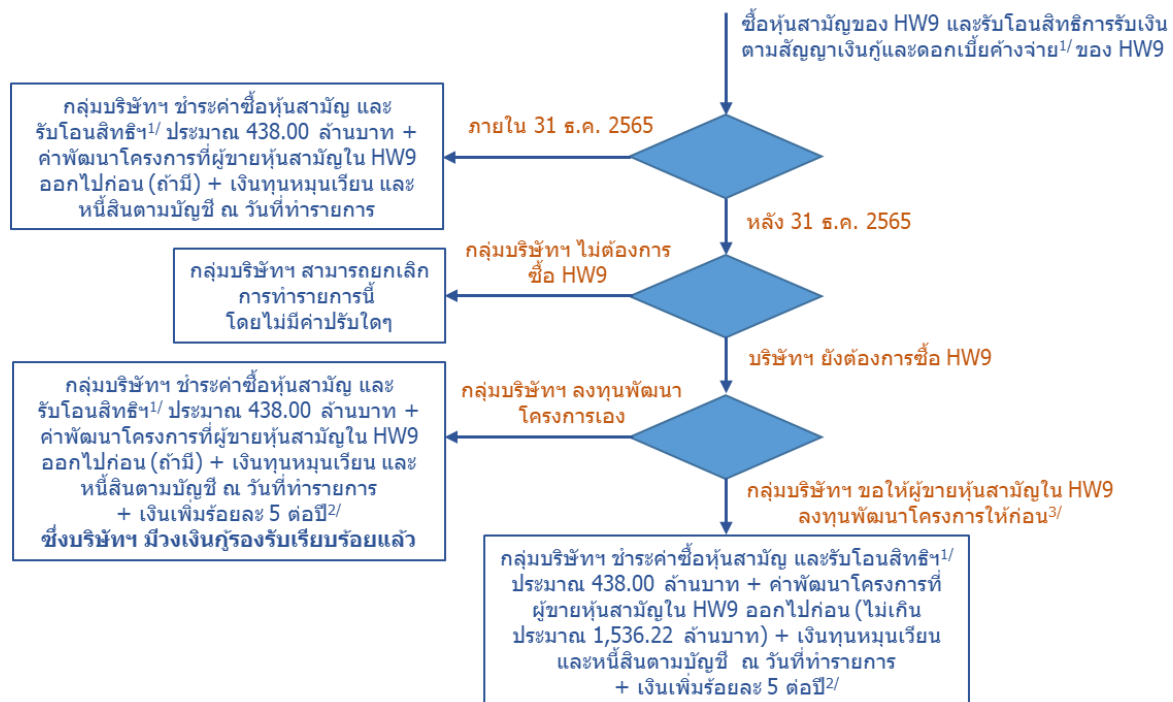
บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("THAM") และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ("AWR") จะเข้าพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ("HW9") จำนวนรวม 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมประมาณ 438.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท¹⁴ โดยที่บริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 ในสัดส่วนร้อยละ 25 ร้อยละ 74.9995 และร้อยละ 0.0005 ตามลำดับ จาก (1) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด (2) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด และ (3) บริษัท เวียงสิริ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท จำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากการทำรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญใน HW9 รวมถึง

¹⁴ โปรดดูเชิงอรรถ 1 ในหน้าที่ 3

เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น



- หมายเหตุ: 1/ อาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิ์การรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9
- 2/ ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิ์การรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9 + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ (โปรดดูวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ ของรายงานฉบับนี้)
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

รูปแบบโครงการ: HW9 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเนื้อที่รวม 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย โดยบริษัทฯ จะนำมาปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท เพื่อเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ชวรี (Luxury) จำนวน 32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์ชั้นนำ ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ซึ่งรวมถึงร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือท่ามกลางบรรยากาศริมแม่น้ำรวกต่อเนื่องถึงแม่น้ำโขง ภายใต้กรอบแนวคิดของสถานที่ซึ่งเป็นจุดกำเนิดของดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ ผสมผสานกับแนวคิด R.A.I. (R=Relax:ผ่อนคลาย, A=Art:ศิลปะ, I=Inspiration:แรงบันดาลใจ) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในการส่งเสริมการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย โดยจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1

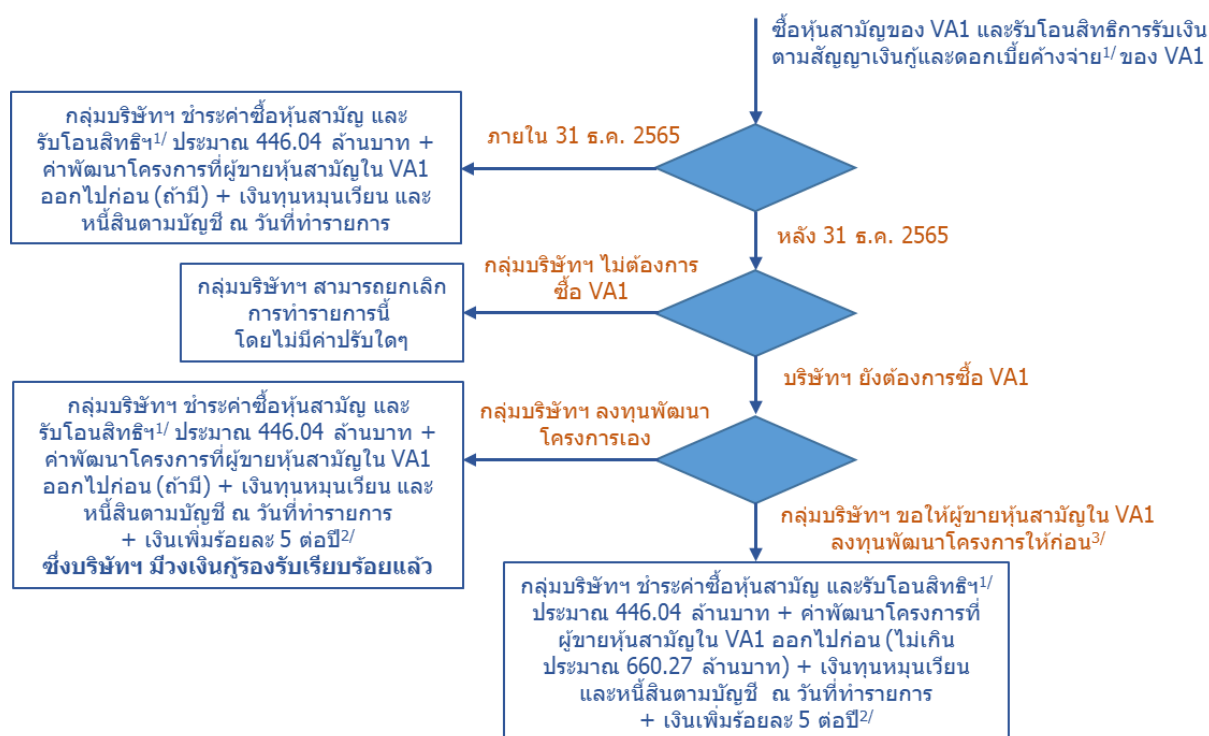
บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะเข้าพัฒนาโครงการทรวงวด 1 (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทรวงวด) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ("VA1") จำนวนรวม 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมประมาณ 446.04 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท¹⁵ โดยที่บริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 ในสัดส่วนร้อยละ 25 ร้อยละ 74.9998 และร้อยละ 0.0002 ตามลำดับ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท สหหมิงฮั้วพาณิชย์ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน VA1 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 1 เป็นจำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,110.77 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากการทำรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญใน VA1 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการสวนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

รูปแบบโครงการ: VA1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา และติดถนนทรวงวด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 2 ไร่ 20.8 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ประกอบด้วยโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 บริหารโดยแบรนด ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) (ซึ่งการลงทุนใน VA1 จะเรียกว่า "โครงการทรวงวด 1") โดยจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

¹⁵ โปรดดูเชิงอรรถ 7 ในหน้าที่ 4



- หมายเหตุ: 1/ อาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1
- 2/ ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1 + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ (โปรดดูวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ ของรายงานฉบับนี้)
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

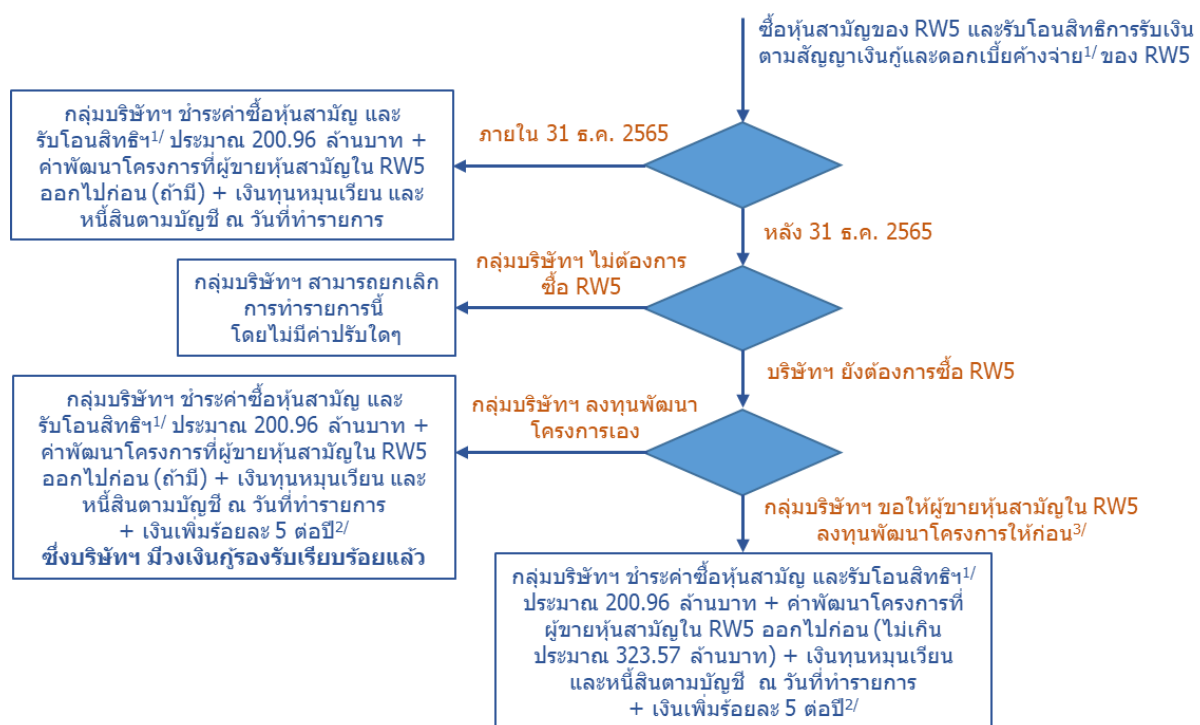
บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะเข้าพัฒนาโครงการทรวงวด 2 (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทรวงวด) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ("RW5") จำนวนรวม 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมประมาณ 200.96 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท¹⁶ โดยที่บริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 ในสัดส่วนร้อยละ 25 ร้อยละ 74.999 และร้อยละ 0.001 ตามลำดับ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน RW5 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 กับผู้

¹⁶ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 5

ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 2 เป็นจำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 526.54 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำการรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญใน RW5 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น



- หมายเหตุ: 1/ อาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5
- 2/ ขอยกยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5 + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำการรายการ (โปรดดูวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำการรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำการรายการ ของรายงานฉบับนี้)
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

รูปแบบโครงการ: RW5 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา และติดถนนทรวงวด แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ

ลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการทรวงวาท 1 และโครงการทรวงวาท 2 บริหารโดยแบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) (ซึ่งการลงทุนใน RW5 จะเรียกว่า "โครงการทรวงวาท 2") โดยจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สรุปภาพรวมของรายการที่ 2

บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด (VA1) และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5) รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนสุทธิและการรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 และ RW5 รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 653.47 ล้านบาท และมีเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการประมาณ 983.84 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัททยอย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,637.31 ล้านบาท

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

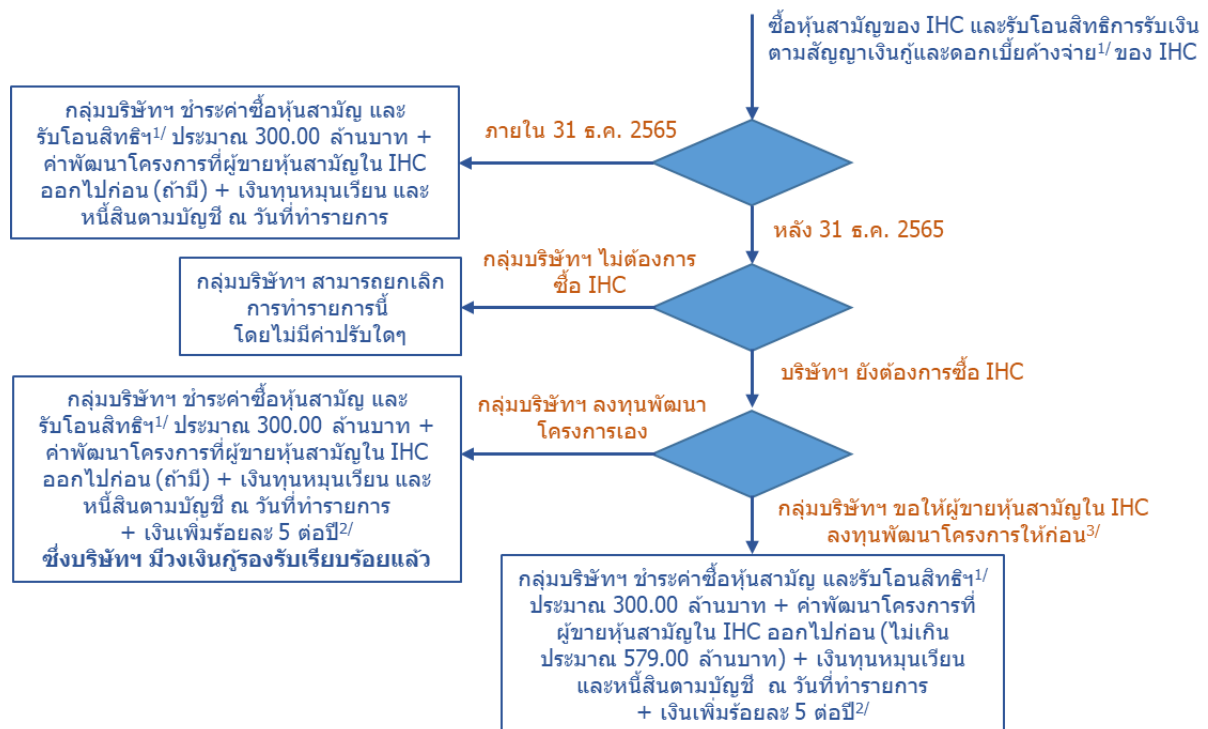
บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะเข้าพัฒนาโครงการสวน (ซึ่งเชื่อมต่อ/เป็นส่วนหนึ่งของโครงการโอพีเพลส และโครงการอีเอซี) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ("IHC") จำนวนรวม 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ รวมประมาณ 300.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท¹⁷ โดยที่บริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ร้อยละ 74.99998 และร้อยละ 0.00002 ตามลำดับ จาก (1) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด (2) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด และ (3) บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน IHC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC ซึ่งบริษัทฯ และบริษัททยอย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการสวน เป็นจำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัททยอย ต้องชำระทั้งสิ้น 882.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำการรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน IHC รวมถึงเงินทุนหมุนเวียน

¹⁷ โปรดดูเชิงอรรถ 11 ในหน้าที่ 6

สุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการสวนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น



- หมายเหตุ: 1/ อาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC
- 2/ ขอยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ (โปรดดูวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ ของรายงานฉบับนี้)
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

รูปแบบโครงการ: IHC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรม สวอน (ปิดกิจการมาตั้งแต่ปี 2562) โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาโครงการสวอน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) แบบไลฟ์สไตล์ และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและศิลปะ ขนาด 69 ห้อง ซึ่งโครงการสวอนจะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตซึ่งประกอบด้วย โครงการโอพี เฟลส ซึ่งพื้นที่ติดกัน และโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 ซึ่งอยู่ละแวกเดียวกันเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย รวมทั้งเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยว พักผ่อนบนเส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) ของบริษัทฯ โดยโครงการสวอนจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568

สรุปย่อรูปแบบในการลงทุนของทั้ง 4 รายการ ดังนี้

รูปแบบการลงทุนของทั้ง 4 รายการ	เป็นการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมด ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9, VA1, RW5 และ IHC โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะซื้อหุ้นสามัญของ HW9, VA1, RW5 และ IHC และเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ HW9, VA1, RW5 และ IHC แทนเจ้าหนี้เงินกู้ยืมเดิมของ HW9, VA1, RW5 และ IHC
หลักการและเหตุผล	เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงลงทุนในหุ้นทั้งหมดของ HW9, VA1, RW5 และ IHC และเงินกู้ยืมพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายการข้างต้น ซึ่งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โดยสรุปการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ชวรี (Luxury) ทั้งหมด รวม 255 ภูเก็ต (รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินแต่ละรายการ อยู่ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) ดังนี้

รายการที่	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	ชื่อโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า
1	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท และที่ดินพร้อมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ <u>เนื้อที่</u> 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา <u>ที่ตั้ง</u> 22 หมู่ที่ 1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) กิโลเมตรที่ 25+300 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชวรี (Luxury) และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และวัฒนธรรม (Culture) จำนวน 32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท ซึ่งรวมถึงร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือท่ามกลางบรรยากาศริมแม่น้ำรวกต่อเนื่องถึงแม่น้ำโขง	<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์:</u> บริษัท ไฮเทคส์ เวิลด์ 9 จำกัด
2.1	ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์เสื่อมสภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะทุบสิ่งปลูกสร้างทิ้ง <u>เนื้อที่</u> 2 ไร่ 20.8 ตารางวา <u>ที่ตั้ง</u> ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และติดถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการทรงวาด ซึ่งประกอบด้วย โครงการทรงวาด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรงวาด 2 (รายการที่ 2.2) เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชวรี (Luxury) ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) ภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) ซึ่งจะเชื่อมต่อโครงการส่ง 1919 ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา โดย <u>โครงการทรงวาด 1:</u> ห้องพักจำนวน 61 ห้อง <u>โครงการทรงวาด 2:</u> ห้องพักจำนวน 28 ห้อง	<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์:</u> บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด
2.2	ที่ดินเปล่า <u>เนื้อที่</u> 3 งาน 69.8 ตารางวา <u>ที่ตั้ง</u> ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และติดถนนทรงวาด แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ		<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์:</u> บริษัท ริเทล เวิลด์ 5 จำกัด
3	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมสวอน <u>เนื้อที่</u> 2 งาน 97 ตารางวา <u>ที่ตั้ง</u> 31 ซอยเจริญกรุง 36 (ตรอกโรงภาษี) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการสวอน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชวรี (Luxury) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ จำนวน 69 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตประกอบด้วย โครงการโอฟีเฟลส ซึ่งอยู่ติดกัน และโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 ซึ่งอยู่ละแวกเดียวกัน เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบนภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมมือ รวมทั้งเชื่อมโยงต่อเนื่องกับแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) ตามโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ	<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์:</u> บริษัท อิมมิ โฮเตล เจริญกรุง จำกัด

P.N.

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC จากผู้ขายภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญ รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.24 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.55 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำการรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากการเข้าทำรายการกับบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 5.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับผู้ให้สิทธิและกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.80 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวเอนเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำการรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมด และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมถึงประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ HW9 (สำหรับโครงการดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนแกล์ รีสอร์ท) VA1 (สำหรับโครงการทรวงวด 1) RW5 (สำหรับโครงการทรวงวด 2) และ IHC (สำหรับโครงการสวน) ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรีที่สอดคล้องกับแผนงานและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ โดยเป็นการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ โดยมีจุดเด่นที่แตกต่างกับพื้นที่ทำเล

นอกจากนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนการพัฒนาโครงการ ตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ และเป็นไปตามสัญญาให้สิทธิและบันทึกข้อตกลงที่จะลงทุนเมื่อปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ คือ กลุ่มบริษัททีซีซี (กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากในประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่มีคุณภาพในทำเลที่สำคัญจากกลุ่มบริษัททีซีซีอย่างต่อเนื่อง โดยมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากกลุ่มบริษัททีซีซี เพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

ดังนั้น การลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและบริหารพอร์ตการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในอนาคต เป็นการเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วอรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วอรีในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
โครงการเป็นโรงแรมระดับลักซ์วอรีที่เน้นด้านสุขภาพ (Wellness) พร้อมจุดขายของร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำและบนเรือ ควบคู่กับการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมในดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักในระดับโลก
- (4) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน โดยการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) ซึ่งจะเป็นโรงแรมแห่งแรกในจังหวัดเชียงราย และเป็นการกระจายพอร์ตโรงแรมไปยังจังหวัดรองที่มีแนวโน้มได้รับการสนับสนุนการท่องเที่ยวจากภาครัฐ และขับเคลื่อนด้วยความต้องการจากประชาชนในประเทศภายหลังสถานการณ์ COVID-19
- (5) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอาคารเดิม และระบบต่างๆ ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- (2) ที่ดินโครงการมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
 - (3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมลักซ์วารีในละแวกเดียวกัน
 - (3.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง
 - (3.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และได้รับแรงกระตุ้นจากพฤติกรรมปรับตัวของลูกค้าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องพิจารณารูปแบบการให้บริการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา
 - (3.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
 - (3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อีกแล้ว
 - (3.6) ความเสี่ยงที่อัตราผลตอบแทนโครงการจะลดลงในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ HW9 ภายในปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี
- (4) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ HW9

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ HW9 เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด แต่บริษัทฯ ยังอาจจะมีความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ HW9 อย่างไรก็ตาม ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุความรับผิดชอบในประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ HW9 แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นใน HW9 ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน HW9 ให้รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน HW9 ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น HW9 ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งขอเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน HW9 ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และ

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2.1 และ 2.2 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน และตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามโครงการรัง 1919 ที่จะพัฒนาโครงการเชื่อมต่อกันเป็นโครงการสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการทรวงวด จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ อีกทั้งสามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากโครงการดังกล่าวทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการใช้ Facilities ร่วมกัน (เช่น ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร บาร์ ที่จอดรถ เป็นต้น) ของโครงการทรวงวด 1 โครงการทรวงวด 2 และโครงการรัง 1919 (ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามกับโครงการทรวงวด) ของบริษัทฯ และลูกค้าสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการมิชชูยูสเวจันครเกษม โครงการสวน โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอซี ได้อีกด้วย
- (5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน และกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพมหานครชั้นใน
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อ VA1 และ RW5 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการทรวงวด 1 และทรวงวด 2 มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2.1 และ 2.2 มีข้อขัดแย้งและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1

โดยที่รายการที่ 2.1 จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ในเบื้องต้นของ VA1 โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ พบว่า อาคารบางหลังบนที่ดินของ VA1 (โครงการทรวงวด 1) อาจจะถูกกำหนดเป็นโบราณสถานที่ยังไม่ขึ้นทะเบียน ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะขอการยืนยันเป็นหนังสือจากกรมศิลปากรถึงความชัดเจนของสถานะความเป็นโบราณสถานของอาคารทุกหลังบนที่ดินของ VA1 ก่อนเข้าลงทุนใน VA1

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด

- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ อยู่ติดกับโครงการโอพี เฟลส ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีพื้นที่ติดกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการสวอน จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ตามแผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งเป็นอีกย่านเก่าแก่ทางวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการใช้ Facilities ร่วมกัน (เช่น ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร บาร์ ที่จอดรถ เป็นต้น) ของโครงการสวอน โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอซีของบริษัทฯ และลูกค้าสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการมิกซ์ยูสเวียงนครเกษม โครงการทรงวาด 1 โครงการทรงวาด 2 และโครงการล้ง 1919 (ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามกับโครงการทรงวาด) ได้อีกด้วย
- (5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 - 40)
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อ IHC และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสวอน มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 3 มีข้อสงสัยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) สนับสนุนความได้เปรียบ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC เช่น การยกเลิกการซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีค่าปรับ, ในกรณีที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของ HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังสามารถให้ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC จ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี¹⁸ ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำการรายการ ทั้งนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9, VA1, RW5, และ IHC ไม่มีกำหนดระยะเวลาหมดอายุสัญญา หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติในวาระที่ 7.1 (รายการที่ 1) วาระที่ 7.2 (รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2) และวาระที่ 7.3 (รายการ

¹⁸ โดยบริษัทฯ จะมีต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 (เงินเพิ่มแก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9/VA1/RW5/IHC) – ร้อยละ 1.95 (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจาก THBFIX) = ร้อยละ 3.05 ต่อปี ตามที่กล่าวไว้ในข้อสงสัยและความเสี่ยงของรายการที่ 1 – 3 ในข้อ 2.2 ข้อย่อย (3.6) ของรายงานฉบับนี้

P.N.

ที่ 3) ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้นี้แล้ว และหากบริษัทฯ จะตัดสินใจเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นระยะเวลานานหลายปี ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ควรจะทำการวิเคราะห์การลงทุนโครงการอีกครั้งด้วยข้อมูลล่าสุด ณ ขณะนั้น เพื่อตรวจสอบความเป็นไปได้และผลตอบแทนของโครงการ ก่อนตัดสินใจลงทุน

- (2) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย
- (3) บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน
- (4) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวางและการส่งเสริมซึ่งกันและกันภายใน ของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทซีซี

โดยมีข้อขัดแย้งระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) การพึงพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) ในการจัดหาสิ่งทรมิตรเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
- (2) การเข้าทำการรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้นักลงทุน ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอในรูปแบบเดียวกับสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มบุคคลอื่น ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้วบริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนโดยเปรียบเทียบการทำการรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น (รายการที่ 1, รายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

โดยที่ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น มีกำหนดข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม ดังนี้ "หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายใด ๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลงชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น"

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า (ก) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขาย ถ้าบริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังสามารถให้ผู้ขายจ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี; (ข) บริษัทฯ มีทางเลือกที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือเลือกที่จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวแก่ผู้ขาย และยังสามารถพัฒนาโครงการได้ด้วย (โดยไม่ต้องวางหลักประกันใดๆ ให้แก่ผู้ขาย) ทางเลือกตามข้อ (ข) ข้างต้นเป็นสิทธิของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ วิเคราะห์แล้วเห็นว่า การกู้ยืมสถาบันการเงินในอนาคตมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า หรือมีเงื่อนไขด้อยกว่า หรือบริษัทฯ สามารถนำเงินไปลงทุนได้ผลตอบแทนสูงกว่า

ร้อยละ 5 ต่อปี การชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแก่ผู้ขายภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวให้ความยืดหยุ่นและเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

ราคารายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ที่จะได้ในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท (HW9)	ราคาประเมินทรัพย์สินหลักของ HW9 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(3)/(1)
ที่ดิน ^{1/}	112.50 ^{2/}			
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	326.65 ^{2/}			
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	439.15 ^{2/}	438.00 ^{3/}	1.15	0.26%

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เป็นสินทรัพย์หลักของ HW9
- 2/ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เท่ากับ 433.85 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินเท่ากับ 107.20 ล้านบาท และสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 326.65 ล้านบาท (ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน ได้มีการปรับพิเศษเป็น 434.00 ล้านบาท)
มูลค่ายุติธรรมของที่ดินกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าเท่ากับ 5.30 ล้านบาท
ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564
- 3/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้ใน HW9 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 จำนวน 438.00 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 4.38 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นว่าราคาซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของ HW9 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญา

เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 439.15 ล้านบาท จำนวน 1.15 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.26 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 ที่จำนวนไม่เกิน 438.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 140.01 – 400.88 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 270.39 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.62 – 9.60 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.10 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.81 – 12.21 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม**

ตารางรายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1

มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการทรวงวด 1 (VA1)	ราคาประเมิน ทรัพย์สินหลัก ของ VA1 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น VA1 และ สิทธิการรับเงินตามสัญญา เงินกู้ของ VA1 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ VA1)	697.68 ^{1/}	446.04 ^{2/}	251.64	36.07%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 697.68 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564
- 2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาใน VA1 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 4.46 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นว่าราคาซื้อหุ้น VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดิน) ของ VA1 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 697.68 ล้านบาท จำนวน 251.64 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 ที่จำนวนไม่เกิน 446.04 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรวงวด 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท จะเท่ากับ 83.36 – 238.63 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 160.98 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.60 – 9.47 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.03 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.91 – 12.13 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการทรวงวด 1 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม**

ตารางรายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2

มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการทรวงวด 2 (RW5)	ราคาประเมิน ทรัพย์สินหลัก ของ RW5 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น RW5 และ สิทธิการรับเงินตามสัญญา เงินกู้ของ RW5 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ RW5)	314.33 ^{1/}	200.96 ^{2/}	113.37	36.07%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 314.33 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564
- 2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาใน RW5 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 2.01 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นว่าราคาซื้อหุ้น RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดิน) ของ RW5 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 314.33 ล้านบาท จำนวน 113.37 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 ที่จำนวนไม่เกิน 200.96 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรวงวด 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท จะเท่ากับ 108.87 – 178.44 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 143.71 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.50 – 10.39 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.95 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.55 – 10.59 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการทรวงวด 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

ตารางรายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ("IHC") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน

มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ที่จะได้มาในครั้ง นี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการสวน (IHC)	ราคาประเมินทรัพย์สินหลักของ IHC (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ IHC)	267.30 ^{1/}			
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	37.30 ^{1/}			
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	304.60	300.00^{2/}	4.60	1.72%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 267.30 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 37.30 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564
- 2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาใน IHC สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นได้ว่าราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของ IHC (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 304.60 ล้านบาท จำนวน 4.60 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.72 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC) อย่างไรก็ตาม ถึงแม้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มาพร้อมกับที่ดินจะไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาโครงการสวน และราคาประเมินเฉพาะที่ดินที่ 267.30 ล้านบาทจะต่ำกว่าราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC แต่จากผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการสวนด้วยมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC รวม 300 ล้านบาท พบว่าการลงทุนมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC ที่จำนวนไม่เกิน 300.00 ล้านบาท **มีความเหมาะสม**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการสวนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 70.31 – 194.53 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 132.62 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.67 – 9.62 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.14 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.57 – 11.95 ปี จาวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการสวน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตาม

สัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการสวน ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการในครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "AWC") ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ("สัญญาให้สิทธิ") เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยเป็นการเข้าทำรายการกับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

การเข้าลงทุนในบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ("HW9") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ HW9 จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมประมาณ 438.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท¹⁹ จาก (1) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด (2) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด และ (3) บริษัท เวียงสิริ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (รวมเรียกว่า "ผู้ให้สิทธิ") ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิ กล่าวคือ HW9 เป็นบริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อม ("กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ") ทั้งนี้ ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 75.00 ของทุนเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น HW9 จำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัท ย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("THAM")²⁰ ซื้อหุ้น HW9 จำนวน 149,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9995 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ("AWR")²¹ จะซื้อหุ้น HW9 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0005 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท (รวมทั้งที่ดินฝั่งตรงข้าม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ HW9 เนื้อที่รวม 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ตั้งอยู่

¹⁹ โปรดดูเชิงอรรถ 1 ในหน้าที่ 3

²⁰ บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ THAM

²¹ บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ AWR

บริเวณพื้นที่เชิงเขา หันหน้าออกสู่แม่น้ำโขงและเกาะสามเหลี่ยมทองคำ อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ซึ่งประกอบไปด้วย ห้องพักจำนวน 73 ห้อง บนอาคาร 5 ชั้น สโตน์ล้านนาประยุกต์ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) จำนวน 32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท ซึ่งรวมถึงร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือท่ามกลางบรรยากาศริมแม่น้ำรวกต่อเนื่องถึงแม่น้ำโขง (โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนกเกิ้ล รีสอร์ท)

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ HW9 ใช้จ่ายเงินเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนกเกิ้ล รีสอร์ท เป็นจำนวนประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัท ย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1

การเข้าลงทุนในบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ("VA1") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ VA1 จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมประมาณ 446.04 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท²² จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท สหหมิงฮั้วพาณิชย์ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน VA1 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น VA1 จำนวน 125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัท ย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น VA1 จำนวน 374,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น VA1 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณถนนทรวงวด แขวงท่าราชวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ VA1 จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 20.8 ตารางวา เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง และจะเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ประกอบด้วยโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 บริหารโดยแบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) (ซึ่งการลงทุนใน VA1 จะเรียกว่า "โครงการทรวงวด 1")

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ VA1 ใช้จ่ายเงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 1 เป็นจำนวนประมาณ 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,110.77 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

²² โปรดดูเชิงอรรถ 7 ในหน้าที่ 4

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

การเข้าลงทุนในบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ("RW5") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ RW5 จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมประมาณ 200.96 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท²³ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน RW5 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น RW5 จำนวน 25,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัท ย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น RW5 จำนวน 74,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.999 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น RW5 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.001 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณถนนทรวงวด แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ RW5 จำนวน 7 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ประกอบด้วยโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 บริหารโดยแบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) (ซึ่งการลงทุนใน RW5 จะเรียกว่า "โครงการทรวงวด 2")

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ RW5 ใช้จ่ายเงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 2 เป็นจำนวนประมาณ 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 526.54 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

การเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (IHC) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ IHC จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมประมาณ 300.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท²⁴ จาก (1) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด (2) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด และ (3) บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่าย

²³ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 5

²⁴ โปรดดูเชิงอรรถ 11 ในหน้าที่ 6

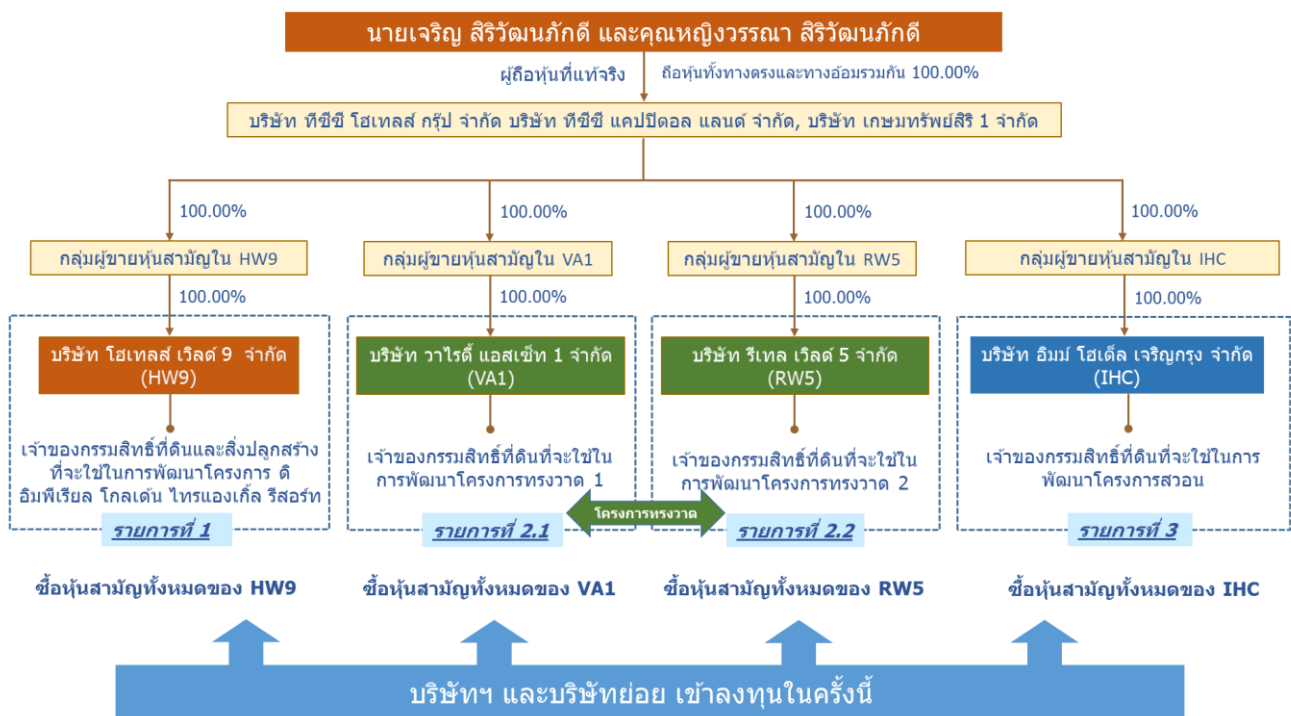
จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน IHC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC

โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น IHC จำนวน 1,250,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือนลงทุนผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น IHC จำนวน 3,749,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.99998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น IHC จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC”)

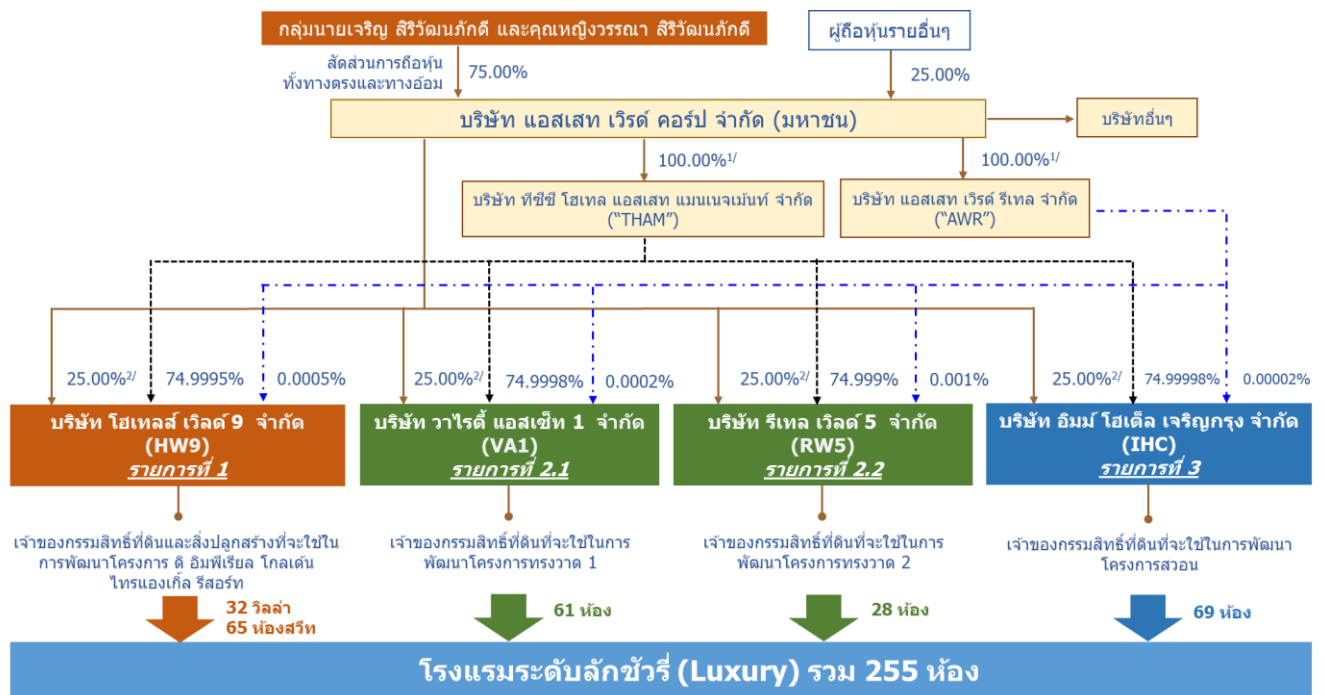
ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินของโรงแรมสวอน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ IHC เนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ (Culture & Art) จำนวน 69 ห้อง ซึ่งโครงการสวอนจะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคต ประกอบด้วย โครงการโอพี เฟลส ซึ่งพื้นที่ติดกัน และโครงการอีเอช ถนนเจริญกรุง 40 ซึ่งอยู่ละแวกเดียวกัน เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบนภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย รวมทั้งเชื่อมโยงต่อเนื่องกับแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) ตามโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ (“โครงการสวอน”)

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ IHC ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการสวอน เป็นจำนวนประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 882.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

โครงสร้างการถือหุ้น ก่อนเข้าทำรายการที่ 1 – 3



โครงสร้างการถือหุ้น หลังเข้าทำรายการที่ 1 – 3



หมายเหตุ: 1/ สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม

2/ บริษัทที่ใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อยภายใต้บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้ภายหลัง

โดยรายละเอียดของแต่ละรายการสรุปได้ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 หลังจากที่ดินบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น HW9 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 1 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนธันวาคม 2565

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (หรืออาจจะในรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ถือหุ้นสามัญใน HW9 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ต่อไป ผู้ถือหุ้นสามัญใน HW9 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน HW9 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อหุ้นเสร็จสิ้น

ส่วนการปรับปรุงโรงแรม คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	: (ก) หุ้นของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9) 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 (ข) สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ^{1/} และ (ค) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน) ของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) (ง) เงินลงทุนส่วนเพิ่มในการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี)
ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 25.00 บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 74.9995 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 0.0005
ผู้ขาย	: บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 74.9995 บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 25.00 และ บริษัท เรียงสิริ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น HW9 ในอัตราร้อยละ 0.0005
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมรวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ HW9 จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)
ทั้งนี้ จากการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ HW9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 288.64 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดยอาจจะมีการดอกเบี้ยค้างจ่ายในระหว่างปี 2565 จนถึงวันที่ซื้อขาย (Closing)

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (หรืออาจจะในรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9²⁵) รวมกันประมาณ 438.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท จาก (1) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด (2) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด และ (3) บริษัท เรียงสิริ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น HW9 จำนวน 149,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9995 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น HW9 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0005 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง HW9 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 17060, 17061 และ 11307 เนื้อที่รวม 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย โดยบริษัทฯ จะนำมาปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เพื่อเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ชวรี โดยมีระยะพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 4 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท อีกจำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,978.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

อนึ่ง การเข้าทำรายการที่ 1 (รวมทั้งรายการที่ 2.1, 2.2 และ 3) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (ตามรายละเอียดในข้อ 9.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

²⁵ โดยยอดรวมที่บริษัทฯ จ่ายในการได้มาซึ่ง HW9 ยังคงเท่าเดิมที่ประมาณ 442.38 ล้านบาท

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ THAM และ AWR จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด (โดย ณ วันที่ทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ HW9 แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ HW9) รวมกันประมาณ 438.00 ล้านบาท รวมถึงประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 442.38 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ HW9

HW9 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2557 ประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 396 ใบอนุญาตเลขที่ 17/2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สำหรับจำนวนห้องพัก 73 ห้อง

โดยข้อมูล ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 2 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ HW9 อยู่ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ HW9 คือ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่จะใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 244.52 ล้านบาท และ 239.11 ล้านบาท ตามลำดับ และมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 439.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา พร้อมทั้งอาคารโรงแรม สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

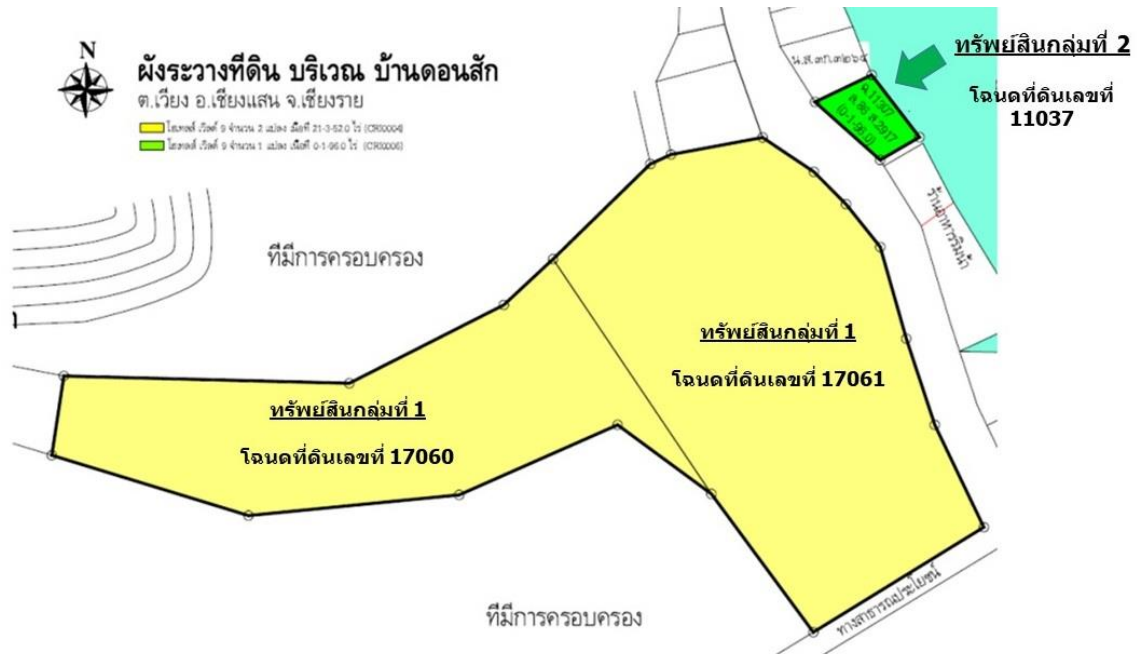
สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ที่ตั้งของที่ดินสิ่งปลูกสร้าง	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> เลขที่ 222 หมู่ที่ 1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) กิโลเมตรที่ 25+300 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> หมู่ที่ 1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) กิโลเมตรที่ 25+300 และริมแม่น้ำรวก (สามเหลี่ยมทองคำ) ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และ 2 ถูกคั่นกลางด้วยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ)</u> โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ อาทิ - จุดชมวิวสามเหลี่ยมทองคำ ประมาณ 350 เมตร - สถานีตำรวจชุมชนสามเหลี่ยมทองคำ ประมาณ 400 เมตร - ท่าเรือข้ามฟากไปประเทศลาว ประมาณ 500 เมตร - หอฝั้นอุทยานสามเหลี่ยมทองคำ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร - เขตเศรษฐกิจพิเศษสามเหลี่ยมทองคำ (ประเทศลาว) ประมาณ 2 กิโลเมตร
ขนาดของที่ดิน	เนื้อที่รวม 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ประกอบด้วย <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (โรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท)</u> ที่ดินจำนวน 2 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 21 ไร่ 3 งาน 52 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 17060 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 4228 เนื้อที่ 8 ไร่ 3 งาน 55 ตารางวา

	- โฉนดเลขที่ 17061 เลขที่ดิน 53 หน้าสำรวจ 4227 เนื้อที่ 12 ไร่ 3 งาน 97 ตารางวา <u>ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ที่ดินริมแม่น้ำรวก)</u> ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 1 งาน 96 ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 11037 เลขที่ดิน 86 หน้าสำรวจ 2917
ลักษณะของที่ดิน	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีลักษณะเป็นที่ลาดเชิงเขา ระดับดินสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1 - 2 เมตร โดย - ด้านทิศตะวันออก ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) ความยาวประมาณ 200 เมตร - ด้านทิศใต้ ติดทางสาธารณะ ความยาวประมาณ 84 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารหลัก 3 รายการ ประกอบด้วย (1) อาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น (2) อาคารห้องอาหารสูง 3 ชั้น และ (3) อาคารโรงละคร รวมทั้งมีอาคารสนับสนุนอีก 11 รายการ <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีลักษณะเป็นที่ลาดลงสู่น้ำรวก โดย - ด้านทิศตะวันตก ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) ความยาวประมาณ 37 เมตร - ด้านทิศตะวันออก ติดแม่น้ำรวก ความยาวประมาณ 34 เมตร - ด้านทิศใต้ ติดเหมืองสาธารณะ ความยาวประมาณ 20 เมตร ปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น สภาพเก่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่ได้ประเมินราคาส่งปลูกสร้าง
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง^{1/}	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</u> (1) อาคารหลัก 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 73 ห้อง, อาคารห้องอาหาร 3 ชั้น และอาคารโรงละคร พื้นที่ใช้สอยรวม 9,020 ตารางเมตร (2) อาคารสนับสนุน 11 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 921 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 3 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 921 ตารางเมตร <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> ไม่ได้คำนวณพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพทรุดโทรม บริษัทฯ จึงจะดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างใหม่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท โซเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9)
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน^{1/}	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองหมายเลข 1.2 ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 และฉบับปรับปรุงลงวันที่ 12 มกราคม 2561 โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ดังนี้ • ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการใดในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ โดยอาคารจะต้องมีความสูงของอาคารไม่เกิน 15 เมตร และมีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และประกาศกระทรวงมหาดไทย เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษเชียงราย มีผลบังคับใช้วันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของ HW9 ดังนี้ • ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร • ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่ในอาคารเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป) เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของ HW9)
ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</u> บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน รวมเท่ากับ 434.00 ล้านบาท (ราคาประเมินที่ดิน 107 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 327 ล้านบาท) ประเมินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับ 5.30 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: 1/ อาคารสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันอยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ที่ดินของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2) ของรายงานฉบับนี้)

โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: บริษัทฯ

รูปทรัพย์สินในปัจจุบัน



ที่มา: บริษัทฯ และรูปจาก Google Map

4.2) แผนการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี บริหารโดยแบรนด์ชั้นนำระดับโลกที่มีไลฟ์สไตล์ที่สอดคล้องกับแนวคิดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและศิลปะ (Culture & Art) พร้อมเพิ่มจุดขายคือร้านอาหารริมน้ำเพื่อเป็นจุดเช็คอินแห่งใหม่ของจังหวัดเชียงราย ภายใต้แนวคิดของการเป็นดินแดนที่เป็นจุดกำเนิดของสามเหลี่ยมทองคำ และผสมผสานกับแนวคิด R.A.I. (R=Relax:ผ่อนคลาย, A=Art:ศิลปะ, I=Inspiration:แรงบันดาลใจ) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในการส่งเสริมการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางในการเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย ซึ่งจะประกอบด้วย

- (1) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบของวิลล่าส่วนตัวพร้อมสระว่ายน้ำ จำนวน 32 วิลล่า ซึ่งเน้นการพักผ่อนด้วยผลิตภัณฑ์และส่วนผสมออร์แกนิก โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย/ชาวน่า และห้องบริการทรีทเมนต์
- (2) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบพูลสวีท จำนวน 65 ห้องสวีท พร้อมสระแช่ตัวในห้อง ซึ่งสถานที่โดยรอบจะถูกตกแต่งแบบโบราณ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ห้องประชุม ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย/ชาวน่า
- (3) ร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือ ซึ่งจะผสมผสานด้วยวัฒนธรรมตะวันตกและตะวันออก เพื่อชมวิวแม่น้ำโขงและดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ โดยร้านอาหารจะเป็นจุดเช็คอินที่สำคัญของสามเหลี่ยมทองคำ

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 18,856 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก่อสร้างบนทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ส่วนที่ 1: ประกอบด้วย โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบของวิลล่า โดยการสร้างวิลล่าใหม่จำนวน 32 หลัง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมพื้นที่ก่อสร้าง 6,640.80 ตารางเมตร

ส่วนที่ 2: ประกอบด้วย โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบพูลสวิต จำนวน 65 ห้องสวิต พร้อมสระแช่ตัวในห้อง โดยปรับปรุงจากอาคารโรงแรมหลังเดิม และสร้างอาคารโรงแรมเพิ่มอีก 1 หลัง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมพื้นที่ก่อสร้าง 11,374.80 ตารางเมตร

ก่อสร้างบนทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ส่วนที่ 3: ประกอบด้วย ร้านอาหารเรือนกระจุกริมแม่น้ำรวกและบนเรือ ขนาดที่นั่งรวม 110 ที่นั่ง ซึ่งจะสร้างขึ้นใหม่

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 4 เดือน ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการทั้งหมดประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ทั้งนี้ HW9 จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าโดยรวมของโครงการ	ประกอบด้วย กลุ่มลูกค้าต่างชาติประมาณร้อยละ 80 และคนไทยประมาณร้อยละ 20 โดยเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับรายได้สูงและด้านสุขภาพที่ควบคู่กับการบริการในระดับเลิศ <u>โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบของวิลล่า จำนวน 32 หลัง</u> เน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัวที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ หลีกหนีความวุ่นวายในเมือง <u>โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบพูลสวิต จำนวน 65 ห้องสวิต</u> เน้นกลุ่มนักธุรกิจที่ต้องการรับรองคู่ค้าระหว่างประเทศ และหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ
กลุ่มลูกค้าของแต่ละส่วนของโครงการ	<u>โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบของวิลล่า จำนวน 32 หลัง</u> - กลุ่มที่มีความมั่งคั่งระดับสูง ร้อยละ 50 - ครอบครัวนักเดินทาง ร้อยละ 30 - ครอบครัวที่ถูกปลูกฝังด้านการศึกษาและวัฒนธรรมเป็นอย่างดี ร้อยละ 20 <u>โรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบพูลสวิต จำนวน 65 ห้องสวิต</u> - กลุ่มนักธุรกิจการค้าระหว่างประเทศ ร้อยละ 60 - นักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ร้อยละ 30 - ผู้ที่ต้องการมาพักผ่อนฟื้นฟูร่างกายและจิตใจ ร้อยละ 10 <u>ร้านอาหาร</u> - กลุ่มลูกค้าที่มาพักที่โรงแรม และจากภายนอก

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,978.60 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดของ HW9 จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันประมาณ 438.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมของสินทรัพย์ประมาณ 442.38 ล้านบาท รวมทั้งเงิน

ลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรวงศ์เกิ้ล รีสอร์ท ประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 จำนวนประมาณ 442.38 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน และบริษัทฯ จะรับโอนหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ภายในวันเดียวกัน (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9)

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรวงศ์เกิ้ล รีสอร์ท จำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ HW9 ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ (51.10) ล้านบาท พร้อมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ โดยสินทรัพย์ที่สำคัญของ HW9 คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรวงศ์เกิ้ล รีสอร์ท (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 รายการที่ 1 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้) บริษัทฯ จึงพิจารณาเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาจากมูลค่าของที่ดิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสิ่งปลูกสร้างตามวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 439.30 ล้านบาท

ทั้งนี้ HW9 มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,978.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรวงศ์เกิ้ล รีสอร์ท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,776.20 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 11.60 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= 1,978.60^{1/}$ ล้านบาท / $138,897.29^{2/}$ ล้านบาท หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 4 จะเท่ากับร้อยละ 3.24 โดยขนาดรายการที่ 1 - 4 เท่ากับร้อยละ 1.42 ร้อยละ 0.80 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.64 ตามลำดับ	ร้อยละ 1.42
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 1)		ร้อยละ 1.42
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 3.24
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 13.55

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 จำนวน 438.00 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท²⁶, และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท ประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 1,978.60 ^{1/} ล้านบาท / 77,792.80 ^{2/} ล้านบาท	ร้อยละ 2.54
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 1		ร้อยละ 2.54
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 2.1 เท่ากับร้อยละ 1.43 ขนาดรายการที่ 2.2 เท่ากับร้อยละ 0.68 และขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 1.13)		ร้อยละ 5.78
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 5.80

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 จำนวน 438.00 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท ประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท
- 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 200.19 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,213.70 ล้านบาท - หักสินรวมจำนวน 59,690.67 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน HW9 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น HW9 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญใน HW9 ทุกฝ่าย มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น HW9
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ HW9 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ HW9 เว้นแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ HW9 และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของ HW9

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน HW9 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ให้สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน HW9 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และบริษัทฯ มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญใน HW9 ต่อไป บริษัทฯ จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน

²⁶ บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 4.38 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินลงซื้อขาย 438.00 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

HW9 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น HW9 อยู่ในข้อ 9.1.1 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 หลังจากที่ดินบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น VA1 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2.1 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนธันวาคม 2565

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (หรืออาจจะในรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำการรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน VA1 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

ส่วนการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เป็นต้นไป และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	: (ก) หุ้นของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด (VA1) จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 (ข) สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ^{1/} และ (ค) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน) ของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) (ง) เงินลงทุนส่วนเพิ่มในการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี)
ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 25.00 บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 74.9998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 0.0002
ผู้ขาย	: บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 99.9996 บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 0.0002 และ บริษัท สหหมิงฮั้วพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น VA1 ในอัตราร้อยละ 0.0002
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมรวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ VA1 จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)
ทั้งนี้ จากการงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ VA1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 353.87 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.36 ล้านบาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดยคาดว่าตัวเลขดอกเบี้ยค้างจ่ายจะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565 จนถึงวันที่ซื้อขาย (Closing)

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงโครงการทรวงวด 1 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1²⁷) รวมกันประมาณ 446.04 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้นจำนวน 125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น VA1 จำนวน 374,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.9998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น VA1 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน VA1 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง VA1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1080 และ 1434 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 20.8 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของตึกแถว 3 ชั้น และอาคารโกดัง ซึ่งบริษัทฯ จะทุบทิ้งให้เป็นที่ดินเปล่า เพื่อพัฒนาเป็นโครงการทรวงวด 1 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทรวงวด โดยมีระยะพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 9 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 1 จำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,110.77 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 2.1 (รวมทั้งรายการที่ 1, 2.2 และ 3) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (ตามรายละเอียดในข้อ 9.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

²⁷ โดยยอดรวมที่บริษัทฯ จ่ายในการได้มาซึ่ง VA1 ยังคงเท่าเดิมที่ประมาณ 450.50 ล้านบาท

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด (โดย ณ วันที่ทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ VA1 แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ VA1) รวมกันประมาณ 446.04 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 450.50 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 – ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ VA1

VA1 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2552 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ VA1 เปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญของ VA1 คือ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์เฉพาะที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 โดยมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 697.68 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

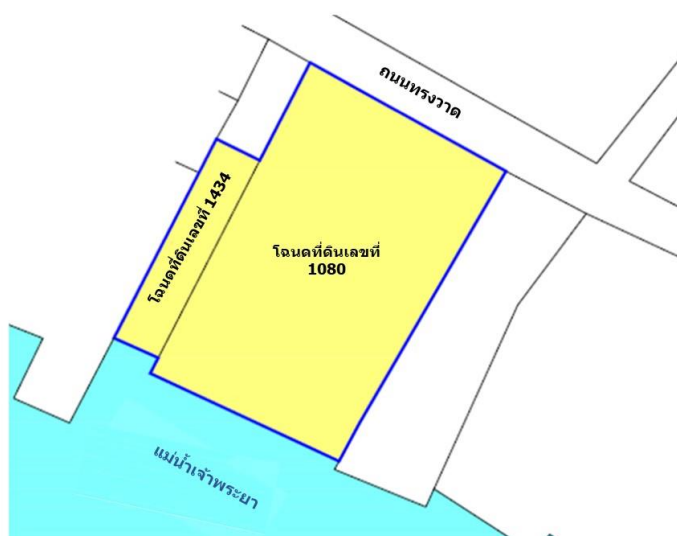
สาระสำคัญของที่ดิน	
ที่ตั้งของที่ดิน	ที่ดินถนนทรวงวด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร และติดแม่น้ำเจ้าพระยา โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - สำเพ็ง ประมาณ 650 เมตร - ท่าน้ำราชวงศ์ ประมาณ 350 เมตร - สถานีรถไฟพหลโยธิน สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) สถานีวัดมังกร ประมาณ 560 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13.738159 ลองจิจูด (Long) 100.508907
รายละเอียดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 20.8 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 1080 เลขที่ดิน 459 หน้าสำรวจ 80 เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 24.8 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 1434 เลขที่ดิน 11 หน้าสำรวจ 398 เนื้อที่ 96 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนทรวงวด (ถนนลาดยาง เขตทางกว้าง 8 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6 เมตร) ความยาวประมาณ 45 เมตร สภาพที่ดินอยู่ระดับผิวจราจรด้านหน้า และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ความยาวประมาณ 42 เมตร (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของตึกแถว 3 ชั้น และอาคารโกดัง สภาพอาคารส่วนใหญ่อยู่ในสภาพทรุดโทรม ขาดการบำรุงรักษาและปล่อยทิ้งร้าง อายุอาคารประมาณ 77 ปี ซึ่งมีได้ประเมินราคาเนื่องจากบริษัทฯ จะทุบทิ้ง)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท วาไรตี้ แอสเซท จำกัด (VA1)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง พ.3-22) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัด กรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้ 1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: "FAR") ไม่เกิน 7:1 โดยสามารถเพิ่ม FAR อีกร้อยละ 20 หากจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น 2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: "OSR") ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง และอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงฯ พ.ศ. 2542 โดยกำหนดว่า

	- ระยะเกิน 3 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตรจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร - ระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับ 697.68 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2 ข้อ 2.2 (2) ของรายงานฉบับนี้)

โฉนดที่ดินโครงการทรวงวด 1



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

4.2) แผนการพัฒนาโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยา

บริษัทฯ เริ่มการพัฒนาศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแม่น้ำสายสำคัญของประเทศไทย ให้เป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่สำหรับคนรักสุขภาพจากทั่วโลก และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่

- (1) โครงการล้ง 1919 (ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรี) และ
- (2) โครงการทรวงวด (ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพฯ) ประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวด 2 (รายการที่ 2.2)

รวมทั้งเพื่อให้เชื่อมโยงการท่องเที่ยวทางเรือไปยังโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ภายใต้แนวคิด “The River Journey” ประสบการณ์ท่องเที่ยวริมน้ำที่สำคัญของประเทศไทย ได้แก่ เอเชียทีค (Asiatique) โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น (Asiatique the Riverfront Destination) นอกจากนี้ยังสามารถเชื่อมโยงไปถึงเส้นทางถนนประวัติศาสตร์ย่านเจริญกรุง 36 (ตรอกโรงภาษี) ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโอพี เฟลซ และโครงการสวอน (รายการที่ 3) โดยขึ้นจากท่าเรือโอเรียนเต็ล

ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเลือกใช้บริการในแต่ละโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการ ณ ขณะนั้น หรือจะจัดสรรเวลาเพื่อเข้าพัก/ใช้บริการในแต่ละโครงการ โดยที่ทั้งสองโครงการ ล้วนแต่มีจุดขาย กิจกรรม รูปแบบห้องพัก โชนท่าเลที่ตั้งที่แตกต่างกันเพื่อเป็นทางเลือกที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า

แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: Google Map

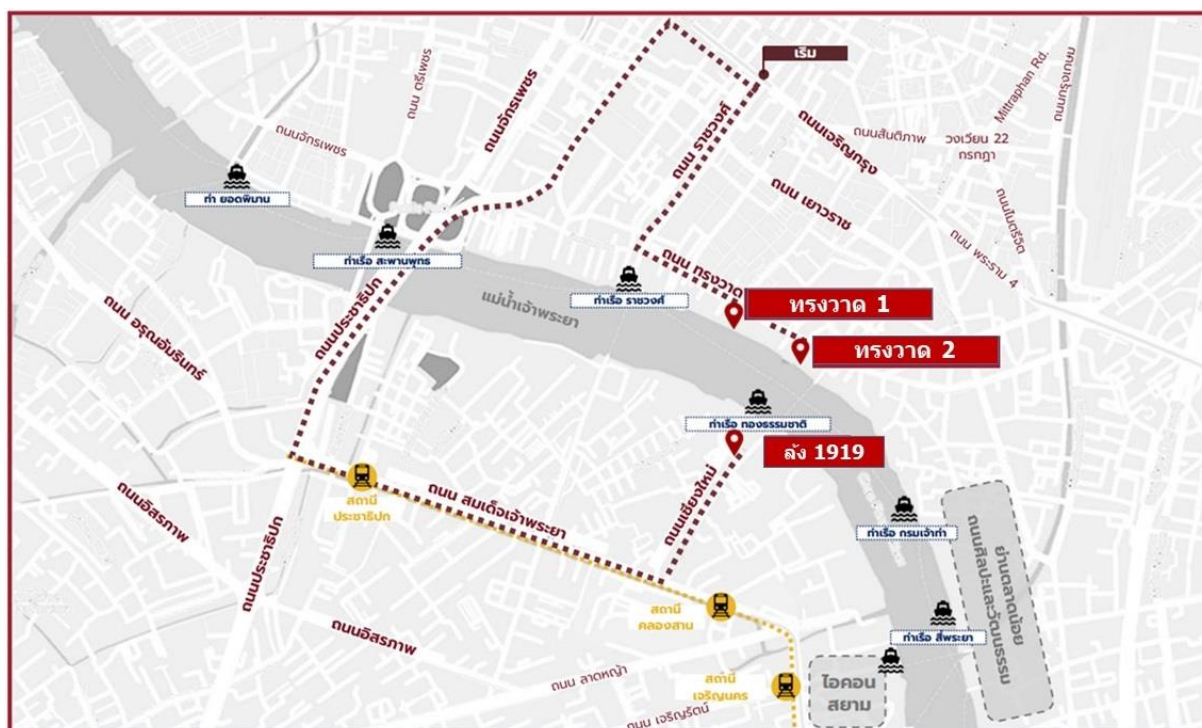
รายละเอียดโดยสังเขป ของโครงการสัง 1919 และโครงการทรวงวด มีดังนี้

โครงการสัง 1919

- ตั้งอยู่บริเวณถนนเชียงใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ เนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 96.3 ตารางวา โดยตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งตรงข้ามตลาดน้อยและโครงการทรวงวด
- เป็นโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2598) พร้อมค้ำประกันจากผู้ให้เช่าว่าจะให้เช่าต่ออีก 30 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2599 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2628) โดยรับมอบพื้นที่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงไม่คิดค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองพื้นที่เช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
- ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 4 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2565

- มูลค่าเงินลงทุนรวมประมาณ 3,436.00 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าสิทธิการเช่า 1,269.20 ล้านบาท และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการประมาณ 2,166.80 ล้านบาท
- การพัฒนาโครงการลง 1919 เพื่อให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่มีอาคารสถาปัตยกรรมจีนโบราณอันทรงคุณค่า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการคุณภาพที่มีมาตรฐานใหม่สำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย เพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้กับประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางเชิงสุขภาพระดับโลก และสร้างปรากฏการณ์ใหม่ "The Integrated Wellness Destination" ริมน้ำเจ้าพระยา ให้เป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญของคนที่รักและใส่ใจในสุขภาพ และดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพสูงที่มีจำนวนมากจากทั่วโลก หรือเป็นแลนด์มาร์กของศูนย์สุขภาพริมน้ำในระดับสากล โดยมี The Ritz Carlton Hotel Company เป็นผู้ร่วมพัฒนาโครงการเพื่อสร้างมาตรฐานของการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้เป็นที่น่าประทับใจ สำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูงและใส่ใจในสุขภาพ

แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สินโครงการทรวงวด 1 และ 2



ที่มา: บริษัทฯ

โครงการทรวงวด

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการทรวงวด ซึ่งประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวด 2 (รายการที่ 2.2) เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) สโตร์รี่สอร์ทเพื่อสุขภาพริมน้ำเจ้าพระยา รวมทั้งร้านอาหาร พลุบาร์ระดับหรู ตั้งอยู่บนพื้นที่ประวัติศาสตร์ไทย – จีน (ย่านเยาวราช: China Town²⁸) พร้อมทัศนียภาพอันเขียวสลับและผ่อนคลายของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยสอดคล้องกับแนวคิดแผนการเดินทางในวิถีแห่งสายน้ำ ภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยว

²⁸ ย่าน China Town ถือว่าเป็นศูนย์กลางการค้าและจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งคนไทยและต่างชาติ และคนกรุงเทพฯ

เชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ ที่มีจุดมุ่งหมายให้เป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพจากทั่วโลก (Integrated Wellness Destination) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดโครงการทรวงวาด โดยสังเขป

	โครงการทรวงวาด 1	โครงการทรวงวาด 2
ประเภทโครงการ	โรงแรมระดับลักซ์ซูรี (Luxury) ระดับ 5 ดาว ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton)	
ที่ตั้ง	- ถนนทรวงวาด เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยทั้ง 2 โครงการ ตั้งอยู่ห่างกันประมาณ 250 เมตร - ติดแม่น้ำเจ้าพระยาทั้ง 2 แปลง	
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 20.8 ตารางวา	3 งาน 69.8 ตารางวา
พื้นที่ก่อสร้าง	9,970 ตารางเมตร	5,154 ตารางเมตร
จำนวนห้องพัก	ประมาณ 61 ห้อง	ประมาณ 28 ห้อง
พื้นที่โครงการ	อาคาร 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร 2 แห่ง พร้อมพูลบาร์ และที่จอดรถ (ชั้นใต้ดิน)	อาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร 2 แห่ง และที่จอดรถ (ชั้นใต้ดิน)
พื้นที่จอดรถ	70 คัน	28 คัน
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	เริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 1 ปี 2569	
จุดขายของโครงการ	- จำนวนห้องพักที่ไม่มากนัก เพื่อให้มีความเป็นส่วนตัวสูง - ร้านอาหารเพื่อสุขภาพ ด้วยบรรยากาศริมแม่น้ำเจ้าพระยา - บริการไพรเวทสปา	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก	- กลุ่มลูกค้าต่างชาติ และกลุ่มลูกค้าคนไทยและชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ตามลำดับ - เน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัวที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และสุขภาพ (Wellness) รวมทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ นักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธุรกิจ คู่รักที่มองหาประสบการณ์โรแมนติก และออนไลน์อินฟลูเอนเซอร์ เป็นต้น	
กลุ่มเป้าหมายหลักของแต่ละโครงการ	เน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัว	เน้นครอบครัว
เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)	ประมาณ 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณ 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการทรวงวาด 1

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 9 เดือน โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

ทั้งนี้ VA1 จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,110.77 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดของ VA1 จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันประมาณ 446.04 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมของสินทรัพย์ประมาณ 450.50 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวาด 1 ประมาณ 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

P.N.

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 จำนวนประมาณ 450.50 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน และบริษัทฯ จะรับโอนหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ภายในวันเดียวกัน (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1)

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 จำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ VA1 ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ (106.65) ล้านบาท พร้อมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ โดยสินทรัพย์ที่สำคัญของ VA1 คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 รายการที่ 2.1 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์เฉพาะที่ดิน บริษัทฯ จึงพิจารณาเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาจากมูลค่าของที่ดิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 697.68 ล้านบาท

ทั้งนี้ VA1 มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,110.77 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนรวมของโครงการทรวงวด²⁹ โดยโครงการทรวงวด มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,519.90 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 11.21 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 1,110.77 ^{1/} ล้านบาท / 138,897.29 ^{2/} ล้านบาท หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 4 จะเท่ากับร้อยละ 3.24 โดยขนาดรายการที่ 1 - 4 เท่ากับร้อยละ 1.42 ร้อยละ 0.80 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.64 ตามลำดับ	ร้อยละ 0.80
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 2.1)		ร้อยละ 0.80
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 3.24
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 13.55

²⁹ จำนวนเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระของโครงการทรวงวด รวมทั้งสิ้น 1,637.31 ล้านบาท

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท³⁰, และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวาท 1 ประมาณ 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 1,110.77 ^{1/} ล้านบาท / 77,792.80 ^{2/} ล้านบาท	ร้อยละ 1.43
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 2.1		ร้อยละ 1.43
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.54 ขนาดรายการที่ 2.2 เท่ากับร้อยละ 0.68 และขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 1.13)		ร้อยละ 5.78
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 5.80

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.46 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวาท 1 ประมาณ 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรวงวาท 1
- 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 200.19 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 200.19 ล้านบาท -หนี้สินรวมจำนวน 59,690.67 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น VA1 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญใน VA1 ทุกฝ่าย มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการทรวงวาท 1 และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น VA1
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ VA1 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการทรวงวาท 1 เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ VA1 เว้นแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ VA1 และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของ VA1

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 ให้สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน VA1 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 ไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และบริษัทฯ มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญใน VA1 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญ VA1 จะ

³⁰ บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 4.46 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาตลาดของหุ้น 446.04 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรวงวาท 1 ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้างในระหว่างที่ขออนุญาตก่อสร้างของโครงการ โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญใน VA1 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น VA1 อยู่ในข้อ 9.1.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 หลังจากที่ดินบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น RW5 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2.2 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนธันวาคม 2565

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน RW5 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

ส่วนการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เป็นต้นไป และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	: (ก) หุ้นของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5) จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 (ข) สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ^{1/} และ (ค) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน) ของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) (ง) เงินลงทุนส่วนเพิ่มในการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี)
ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 25.00 บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 74.999 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 0.001
ผู้ขาย	: บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 99.998 บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 0.001 และ บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น RW5 ในอัตราร้อยละ 0.001
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมรวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ RW5 จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)
- ทั้งนี้ จากงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ RW5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 202.31 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.04 ล้านบาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดยคาดว่าตัวเลขดอกเบี้ยค้างจ่ายจะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565 จนถึงวันที่ซื้อขาย (Closing)

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงโครงการทรวงวด 2 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5³¹) รวมกันประมาณ 200.96 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้นจำนวน 25,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น RW5 จำนวน 74,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.999 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น RW5 จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.001 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน RW5 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 และบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง RW5 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 7 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่จอดรถให้เช่า เพื่อนำมาพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทรวงวด โดยมีระยะพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 9 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 2 จำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 526.54 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 2.2 (รวมทั้งรายการที่ 1, รายการที่ 2.1 และรายการที่ 3) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (ตามรายละเอียดในข้อ 9.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

³¹ โดยยอดรวมที่บริษัทฯ จ่ายในการได้มาซึ่ง RW5 ยังคงเท่าเดิมที่ประมาณ 202.97 ล้านบาท

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด (โดย ณ วันที่ทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ RW5 แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ RW5) รวมกันประมาณ 200.96 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 202.97 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 – ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ RW5

RW5 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 100,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ RW5 เปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

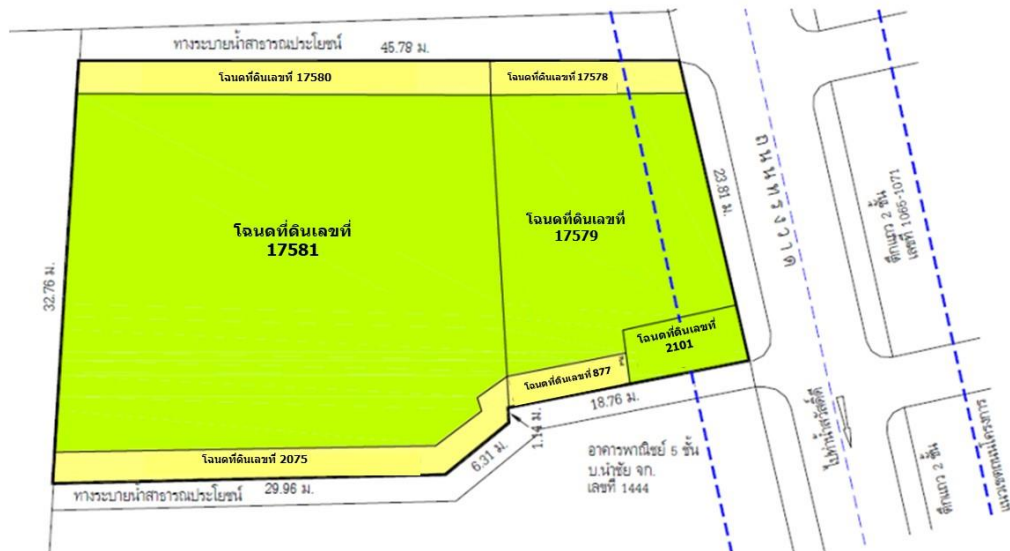
ทรัพย์สินที่สำคัญของ RW5 คือ ที่ดินเปล่าที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 (ปัจจุบันเป็นลานที่จอดรถให้เช่า) โดยมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 314.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญดังนี้

สาระสำคัญของที่ดิน	
ที่ตั้งของที่ดิน	ติดถนนทรวงวด แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร และติดแม่น้ำเจ้าพระยา โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - สำเพ็ง ประมาณ 850 เมตร - ทำนาราชวงศ์ ประมาณ 650 เมตร - สถานีรถไฟพหลโยธิน สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) สถานีวัดมังกร ประมาณ 560 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13.737232 ลองจิจูด (Long) 100.508907
รายละเอียดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 7 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 877 เลขที่ดิน 110 หน้าสำรวจ 225 เนื้อที่ 5.8 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 2075 เลขที่ดิน 108 หน้าสำรวจ 386 เนื้อที่ 22 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 2101 เลขที่ดิน 444 หน้าสำรวจ 397 เนื้อที่ 10 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 17578 เลขที่ดิน 106 หน้าสำรวจ 1680 เนื้อที่ 9.3 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 17579 เลขที่ดิน 107 หน้าสำรวจ 1681 เนื้อที่ 79.7 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 17580 เลขที่ดิน 105 หน้าสำรวจ 1682 เนื้อที่ 20 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 17581 เลขที่ดิน 108 หน้าสำรวจ 1683 เนื้อที่ 2 งาน 23 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนทรวงวด (ถนนลาดยาง เขตทางกว้าง 8 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6 เมตร) ความยาวประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินอยู่ระดับผิวจราจรด้านหน้า และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ความยาวประมาณ 33 เมตร ปัจจุบัน ใช้ประโยชน์โดยการปล่อยเช่าเป็นที่จอดรถ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ริเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	เช่นเดียวกับรายการที่ 2.1
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไทยประเมินราคา สิ้นปี ฟิลลิปส์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับ 314.33 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา สิ้นปี ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2 ข้อ 2.2 (2) ของรายงานฉบับนี้)

โฉนดที่ดินโครงการทรวงวด 2



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

4.2) แผนการพัฒนาโครงการทรวงวด 2

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการทรวงวด ซึ่งประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวด 2 (รายการที่ 2.2) เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) รวมทั้งร้านอาหาร พลูบาร์ระดับหรู ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ฝั่งเดียวกับย่านเยาวราช (China Town) ตามแผนการเดินทางในวิถีแห่งสายน้ำ ภายใต้แบรนด์ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ ที่มีจุดมุ่งหมายให้เป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพจากทั่วโลก (Integrated Wellness Destination) โดยมีรายละเอียดตามที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 1 รายการที่ 2.1 ข้อ 4.2 ของรายงานฉบับนี้

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการทรวงวด 2

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 9 เดือน ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

ทั้งนี้ RW5 จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 526.54 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดของ RW5 จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ย

ค่างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันประมาณ 200.96 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมของสินทรัพย์ประมาณ 202.97 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ประมาณ 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค่างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 จำนวนประมาณ 202.97 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน และบริษัทฯ จะรับโอนหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค่างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ภายในวันเดียวกัน (หรืออาจจะในรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค่างจ่ายของ RW5)

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 จำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ RW5 ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ (19.49) ล้านบาท พร้อมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค่างจ่ายทั้งหมดทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ โดยสินทรัพย์ที่สำคัญของ RW5 คือ ที่ดินเปล่า (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 รายการที่ 2.2 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้) บริษัทฯ จึงพิจารณาเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาจากมูลค่าของที่ดิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 314.33 ล้านบาท

ทั้งนี้ RW5 มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 526.54 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนรวมของโครงการทรวงวด โดยโครงการทรวงวด มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,519.90 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 11.21 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= 526.54^{1/}$ ล้านบาท / $138,897.29^{2/}$ ล้านบาท หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 4 จะเท่ากับร้อยละ 3.24 โดยขนาดรายการที่ 1 - 4 เท่ากับร้อยละ 1.42 ร้อยละ 0.80 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.64 ตามลำดับ	ร้อยละ 0.38
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 2.2)		ร้อยละ 0.38
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 3.24
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 13.55

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท³², และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ประมาณ 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 526.54 ^{1/} ล้านบาท / 77,792.80 ^{2/} ล้านบาท	ร้อยละ 0.68
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 2.2		ร้อยละ 0.68
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.54 ขนาดรายการที่ 2.1 เท่ากับร้อยละ 1.43 และขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 1.13)		ร้อยละ 5.78
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 5.80

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 2.01 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ประมาณ 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรวงวด 2
- 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 200.19 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,213.70 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 59,690.67 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น RW5 สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญใน RW5 ทุกฝ่าย มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการทรวงวด 2 และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น RW5
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ RW5 หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการทรวงวด 2 เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ RW5 เว้นแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ RW5 และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของ RW5

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 ให้สำเร็จภายใน 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ดี หากการดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน RW5 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 ไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และบริษัทฯ มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญใน RW5 ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญ RW5 จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้น

³² บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 2.01 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาตลาดของหุ้น 200.96 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน RW5 จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการทรวงวด 2 ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

สามัญใน RW5 รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (ถ้ามี) นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น RW5 อยู่ในข้อ 9.1.3 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น IHC สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 3 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนธันวาคม 2565

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC) เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการทำการรายการไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน IHC รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการสวนเพิ่ม (ถ้ามี) ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

ส่วนการพัฒนาโครงการสวน คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	: (ก) หุ้นของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (IHC) จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC (ข) สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ^{1/} และ (ค) เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน) ของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) (ง) เงินลงทุนส่วนเพิ่มในการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี)
ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 25.00 บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 74.99998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) ในฐานะผู้ซื้อหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 0.00002
ผู้ขาย	: บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 99.85 บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 0.14998 และ บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น IHC ในอัตราร้อยละ 0.00002
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมรวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ IHC จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)
- ทั้งนี้ จากการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ IHC ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 323.20 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4 ข้อ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดยคาดว่าจะตัวเลขดอกเบี้ยค้างจ่ายจะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565 จนถึงวันที่ซื้อขาย (Closing)

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (THAM และ AWR) จะดำเนินการพัฒนาโครงการสวน โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC³³) รวมกันประมาณ 300.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด (2) บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด และ (3) บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ THAM และ AWR (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC โดยที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้นจำนวน 1,250,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ส่วนที่เหลือลงทุนผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) ซื้อหุ้น IHC จำนวน 3,749,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.99998 และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) จะซื้อหุ้น IHC จำนวน 1 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00002 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน IHC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC โดยที่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด เป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง IHC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 2306 เนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรมสวน ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์เฉพาะที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์วรี (Luxury) โดยมีระยะพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน เริ่มประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการสวน จำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 882.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 3 (รวมทั้งรายการที่ 1, รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562 (ตามรายละเอียดในข้อ 9.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

³³ โดยยอดรวมที่บริษัทฯ จ่ายในการได้มาซึ่ง IHC ยังคงเท่าเดิมที่ประมาณ 303.00 ล้านบาท

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ และบริษัททยอย (THAM และ AWR) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด (โดย ณ วันที่ทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ IHC แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ IHC) รวมกันประมาณ 300.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 303.00 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการสวน ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2565 – ปี 2568 โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ IHC

IHC จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 100,000 บาท (เดิมชื่อ บริษัท พญาเม็งรายพัฒนา 10 จำกัด และต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา 1 จำกัด) ประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กขนาด 67 ห้องพัก ภายใต้ชื่อโรงแรมสวน (ปิดกิจการมาตั้งแต่ปี 2562) ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 สิ้นสุดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2564

โดยข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 IHC มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (IHC เพิ่งดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเป็น 50,000,000 บาท ในต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2565) (รายละเอียดเพิ่มเติมของ IHC เปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญของ IHC คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์เฉพาะที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการสวน ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เท่ากับ 304.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญดังนี้

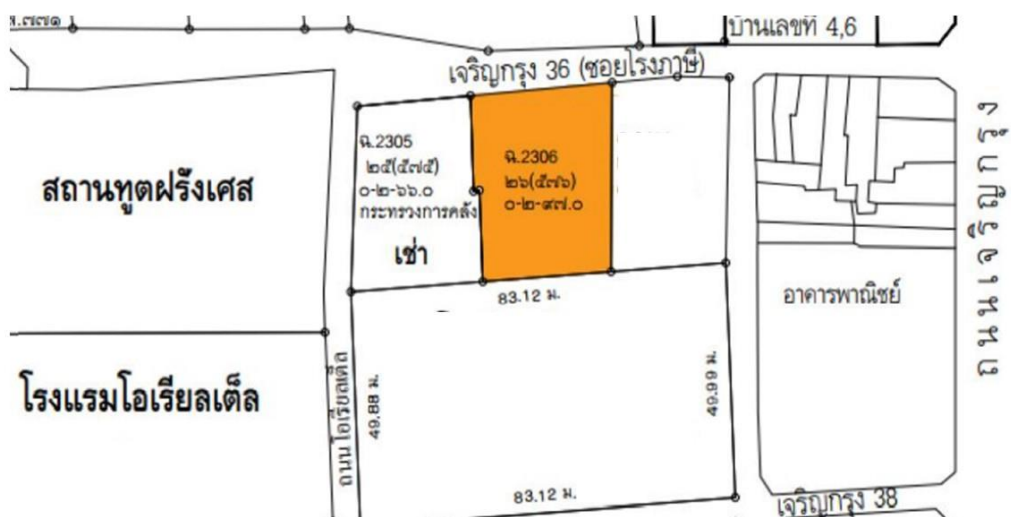
สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	31 ซอยเจริญกรุง 36 (ตรอกโรงภาษี) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - สถานีทูตฝรั่งเศส ประมาณ 110 เมตร - อาคารโปรเซสซิงกลาง ประมาณ 280 เมตร - โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพ ประมาณ 250 เมตร - ท่าเรือโอเรียนเต็ล ประมาณ 250 เมตร
รายละเอียดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2306 เลขที่ดิน 736 หน้าสำรวจ 576
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยที่ดินติดกับซอยเจริญกรุง 36 (ถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 32 เมตร สภาพที่ดินอยู่ระดับเดียวกับผิวจราจรของถนนด้านหน้า
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างหลักประกอบด้วย อาคารโรงแรม 3 หลัง ขนาด 67 ห้องพัก (ปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2562) พื้นทีก่อสร้างรวม 2,576.10 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 25-30 ปี ประกอบด้วย - อาคารหน้า เป็นอาคาร 4 ชั้น (1,601.60 ตารางเมตร) ใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้องพัก ล็อบบี้ ห้องจัดเลี้ยง ห้องครัว - อาคารกลาง เป็นอาคาร 3 ชั้น (439 ตารางเมตร) ใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้องพัก พื้นที่สำนักงาน - อาคารหลัง เป็นอาคาร 3 ชั้น (535.50 ตารางเมตร) ใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้องพัก สำนักงาน ห้องเก็บของ และมีพื้นที่สระว่ายน้ำ ประมาณ 265.54 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (IHC)

ภาระผูกพันที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง พ.5-6) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง โดยมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้ 1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10:1 โดยสามารถเพิ่ม FAR ได้อีกไม่เกินร้อยละ 20 หากจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น 2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 267.30 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I211012009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 รายการที่ 3 ข้อ 2.2 (2) ของรายงานฉบับนี้)

โฉนดที่ดินโครงการสวน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I211012009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

4.2) แผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการบริเวณถนนเจริญกรุง 36 - 40 เพื่อเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) โดยจะเป็นการรักษาศิลปวัฒนธรรมของชุมชนย่านนั้นผ่านงานสถาปัตยกรรม (Culture & Art) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการสโตน์คลาสสิก คือ โครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 (ยังไม่ได้พัฒนา), โครงการที่เป็นสโตน์ร่วมสมัย คือ โครงการสวน ถนนเจริญกรุง 36, และมีโครงการโอพี เพลส ถนนเจริญกรุง 38 เป็นโครงการที่เป็นสีเขียวหรือจุดตัดของทั้งสองสโตน์ ซึ่งจะประกอบด้วย 3 โครงการที่จะสนับสนุนกิจกรรมของกันและกัน ดังนี้

(1) โครงการโอพี เพลส ถนนเจริญกรุง 38 ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งอยู่ระหว่างพิจารณารายละเอียดของโครงการ โดยมีแผนที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี ขนาด 3 ชั้นครึ่ง พื้นที่ก่อสร้างรวม

ประมาณ 5,370 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักประมาณ 24 - 28 ห้อง สปา ห้องอาหาร ห้องนันทนาการ บาร์ ล็อบบี้ พื้นที่จัดกิจกรรม เป็นต้น



(2) โครงการอีเอช ถนนเจริญกรุง 40 ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ล ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีข้อมูลเบื้องต้นโดยสรุป ดังนี้

- บริษัทฯ อยู่ระหว่างปรับปรุงพื้นที่เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (โรงแรม อีสต์ เอเชียติก) ภายใต้แบรนด์ระดับสากล ในตึกเก่าแก่อายุกว่าร้อยปีอันมีเอกลักษณ์ของตนเอง ความสูง 3 ชั้น จำนวน 50 ห้อง พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 4,797 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักปกติ 12 ห้อง ห้องแบบ Boat Suites 38 ห้อง ห้องอาหาร คาเฟ่และบาร์ รวม 3 ห้อง และคาดว่าจะมีคลับเลานจ์ที่สามารถจัดงานอีเวนต์ต่างๆ
- บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้บริการล่องเรือสำราญ แบบค้างคืนในแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับประวัติศาสตร์ของกรุงเทพฯ และอยุธยา ตอนเหนือ โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับลักซ์วรีเป็นหลัก
- โรงแรมจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารของผู้บริหารโรงแรมระดับสากล ที่มีประสบการณ์ในการบริหารกิจกรรมล่องเรือสำราญในแม่น้ำ
- คาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในปี 2569 โดยมีงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,539 ล้านบาท

จากจุดเด่นของพื้นที่ และสถาปัตยกรรมของอาคาร บริษัทฯ จึงเน้นเป็นสถานที่ในการจัดงานอีเวนต์ในระดับหรู โดยใช้ห้องพักของโครงการสวอน และโครงการไอพีเพลส เพื่อรับรองลูกค้าบางส่วนที่มาร่วมงาน โดยทั้ง 3 โครงการจะเติมเต็มซึ่งกันและกัน

(3) โครงการสวอน ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ซอย 36 ซึ่งมีที่ดินติดกับโครงการไอพี เพลส โดย บริษัทฯ มีแผนจะทำการปรับปรุงพื้นที่โครงการสวอน เพื่อมุ่งเน้นเป็นการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ควบคู่กับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ (Culture & Art) โดยพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีแนวไลฟ์สไตล์ ในรูปแบบของอาคารสมัยใหม่ ขนาด 7 ชั้น รวม 69 ห้องพัก โดยจะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตคือ โครงการไอพี เพลส ซึ่งอยู่ติดกันเพื่อใช้พื้นที่บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน รวมทั้งโครงการอีเอช เจริญกรุง 40 (โรงแรม อีสต์ เอเชียติก) ที่อยู่ใกล้เคียงกัน

โรงแรมสวน

ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้นบนดิน ที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 7,341 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่เป็น

- ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เป็นที่จอดรถรวม 99 คัน
- ชั้น 1: ล็อบบี้ ห้องอาหาร สปาแบบออนเซ็น ร้านค้า แกลลอรี่ พื้นที่จัดกิจกรรม
- ชั้น 2 – 6: ห้องพักรวม 69 ห้อง
- ชั้น 7 ชั้นดาดฟ้า: สระว่ายน้ำ (ความยาวตลอดแนวอาคาร) บาร์ริมน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สวนในรูปแบบเฉพาะ
- เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ภาพรวมของโครงการ

เน้นการนำเสนอโรงแรมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวในรูปแบบธุรกิจใหม่ เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์การเข้าพักโรงแรมที่ไม่เหมือนใคร ได้รับประสบการณ์ที่น่าสนใจจากการเข้าพัก นอกจากนี้ลูกค้าจะได้รับการจัดการดูแลที่เหนือกว่าอีกระดับ และการสนับสนุนด้วยเทคโนโลยีใหม่ๆ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติที่มีรายได้ในระดับสูง ที่แสวงหาประสบการณ์ที่หรูหราซึ่งผสมผสานความคลาสสิกและร่วมสมัย อาทิ คู่รัก กลุ่มเพื่อน ครอบครัวและนักธุรกิจ

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2568

ทั้งนี้ IHC จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการทั้งหมด

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 882.00 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดของ IHC จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันประมาณ 300.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมของสินทรัพย์ประมาณ 303.00 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการสวน ประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC จำนวนประมาณ 303.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน และบริษัทฯ จะรับโอนหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ภายในวันเดียวกัน (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC)

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการสวน จำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ IHC ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ (27.67) ล้านบาท พร้อมทั้งรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดรวมกันที่มีอยู่ ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ โดยสินทรัพย์ที่สำคัญของ IHC คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 รายการที่ 3 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์เฉพาะที่ดิน บริษัทฯ จึงพิจารณาเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาจากมูลค่าของที่ดิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เป็นจำนวนเงิน 304.60 ล้านบาท

ทั้งนี้ IHC มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 882.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการสวน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 1,350.70 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 12.10 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 4 รายการ เนื่องจาก HW9, VA1, RW5 และ IHC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 882.00 ^{1/} ล้านบาท / 138,897.29 ^{2/} ล้านบาท หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 4 จะเท่ากับร้อยละ 3.24 โดยขนาดรายการที่ 1 - 4 เท่ากับร้อยละ 1.42 ร้อยละ 0.80 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.64 ตามลำดับ	ร้อยละ 0.64
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 3)		ร้อยละ 0.64
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 3.24
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 13.55

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท³⁴, และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการสวน ประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

³⁴ บริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ประมาณ 3.00 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1 ของราคาที่ดินลงซื้อขาย 300.00 ล้านบาท เพื่อไว้สำหรับในกรณีที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการสวน ทำให้อาจจะเกิดภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนจากค่าก่อสร้าง ในระหว่างที่ขออนุญาตก่อสร้างของโครงการ โดยบริษัทฯ ประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวเพื่อไว้สำหรับการคำนวณขนาดรายการและการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 882.00 ^{1/} ล้านบาท / 77,792.80 ^{2/} ล้านบาท	ร้อยละ 1.13
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 3		ร้อยละ 1.13
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.54 ขนาดรายการที่ 2.1 เท่ากับร้อยละ 1.43 และขนาดรายการที่ 2.2 เท่ากับร้อยละ 0.68)		ร้อยละ 5.78
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 5.80

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท, (2) ประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 3.00 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการสวน ประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC จะออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการสวน
- สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 200.19 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,213.70 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 59,690.67 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน IHC จากผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น IHC สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญใน IHC ทุกฝ่าย มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการสวน และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น IHC
- ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ IHC หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการสวนเกิดขึ้น
- ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ IHC เว้นแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ IHC และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของ IHC

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน IHC จากผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC ให้สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน IHC จากผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และบริษัทฯ มีความประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญใน IHC ต่อไป ผู้ซื้อหุ้นสามัญ IHC จะต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ให้กับผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญใน IHC รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการสวนเพิ่ม (ถ้ามี) นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น

โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น IHC อยู่ในข้อ 9.1.4 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

1.2 แหล่งเงินทุนที่ใช้การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนประมาณ 4,497.91 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใดๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (*โปรดดูรายละเอียดวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเสี่ยงพหุของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้*)

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ รวมถึงการพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

1.3 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รวมทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่อธิบายไว้ในรายการที่ 1 - 3 ที่กล่าวมาแล้วด้วย

1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 7 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ" สำหรับรายการที่ 1, รายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2565 อยู่ในข้อ 10 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

2. ข้อมูลของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 1

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้

3. ข้อมูลของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2.1

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

4. ข้อมูลของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2.2

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

5. ข้อมูลของบริษัท อิมม์ โสเดิล เจริญกรุง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 3

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้

6. ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและโรงแรม

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ภาพรวมของการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ

บริษัทฯ เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรของประเทศไทย โดยบริษัทฯ เป็นทั้งเจ้าของและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และอาคารสำนักงาน (Office Buildings) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) แบบครบวงจร

โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ นั้น ตั้งอยู่ในทำเลทางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย โดยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจและท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่ ภายใต้การร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่างๆ (ซึ่งรวมถึง Marriott International Inc., อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเต็ล กรุ๊ป (InterContinental Hotels Group: IHG), ฮิลตัน, บันยันทรี, มีเลีย, และโอการะ)

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวระดับโลกอย่างแท้จริง และเพื่อสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับเศรษฐกิจของประเทศไทย บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรรเป็นอย่างดี โดยบริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องและหลากหลาย เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวอันนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งมีกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวมในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2565 – 2569)³⁵ ดังนี้

กลยุทธ์หลักของบริษัทฯ (ปี 2565 – 2569)

- | | |
|--|--|
| 1 เป็นผู้ลงทุน พัฒนา บริหาร อสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เป็นผู้ประกอบการ | 6 การบริหารพอร์ตโฟลิโอ |
| 2 มุ่งเน้นโครงการขนาดใหญ่ (มิกซ์ยูส) | 7 พัฒนาและดำเนินธุรกิจเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อคุณค่าองค์รวม |
| 3 มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูง | 8 เติบโตก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง |
| 4 ตั้งพันธมิตรระดับโลก | 9 สร้างศักยภาพการบริหารทรัพย์สินที่พัฒนาเสร็จแล้ว |
| 5 เป็นผู้ตลาด สร้างประสบการณ์ใหม่ให้วงการ | 10 สร้างศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้แข็งแกร่ง |

³⁵ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ใช้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562 โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษากลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างละเอียดได้ที่แบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัทฯ วางตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งไว้เป็นการเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยในปี 2564 เป็นต้นมา บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปในการขยายธุรกิจสู่การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) การพำนักระยะยาว (Long Stay) และธุรกิจที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ (Branded Residence)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่หลากหลายรูปแบบ โดยมุ่งเน้นไปยังผู้บริโภคชาวไทยและนักท่องเที่ยว ผ่านรูปแบบการค้าปลีกที่หลากหลาย ตั้งแต่การเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวจนถึงคอมมูนิตี้ มอลล์ และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้าส่ง (Wholesale) โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคชาวไทยให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม ด้วยการบริหารพื้นที่ให้เช่า สัดส่วนของผู้เช่า และการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ กลุ่มธุรกิจรีเทล (Retail) ของบริษัทฯ จะมุ่งสู่ศูนย์การค้าที่ผสมผสานออนไลน์และออฟไลน์เข้าด้วยกันหรือ Omni Channel โดยมีแผนการปรับปรุงโครงการต่างๆ เพื่อนำเสนอประสบการณ์ที่แปลกใหม่แก่ลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะขยายแพลตฟอร์มกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) อย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดของการบริโภคและการส่งออก

โดยที่ บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มบริษัทซีซี (กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี) สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ในประเทศไทย มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกลุ่มบริษัทซีซีเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากในประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่มีคุณภาพในทำเลที่สำคัญจากกลุ่มบริษัทซีซี โดยมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากกลุ่มบริษัทซีซี เพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 ซึ่งจะช่วยสนับสนุนแผนการเติบโตของบริษัทฯ เป็นอย่างมาก โดยบริษัทฯ ยังคงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ

นับตั้งแต่ปี 2562 - 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินและโครงการต่างๆ³⁶ ตามแผนการลงทุนที่เปิดเผยไว้ในโครงการในอนาคตและบันทึกข้อตกลงกับบริษัทในกลุ่มบริษัทซีซี ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ เมื่อปี 2562

ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป บริษัทฯ ยังคงมีแนวทางในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทฯ มีความสนใจเข้าลงทุน และเป็นทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณามีศักยภาพในการลงทุน/พัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งส่วนหนึ่งอยู่ภายใต้การครอบครองของกลุ่มบริษัทซีซี ดังนั้น เพื่อเป็นการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่องและเป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในระยะยาว บริษัทฯ จึงพิจารณาเข้าลงทุนในรายการที่ 1 รายการที่ 2.1 รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3 ซึ่งเป็นไปตามสิทธิในการซื้อภายใต้สัญญาให้สิทธิ ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ดังนี้

³⁶ โดยเป็นการลงทุนทั้งในโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ อาทิ โครงการเคทเวย์ เอกมัย ซึ่งหลายโครงการอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ อาทิ โครงการเอเซียทิด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย, โครงการพญา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์, โครงการเร็นครเกษม, โครงการลาซาล 1 และ 2, โครงการโอพี เฟลซ, และโครงการอีเอซี เป็นต้น



2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

จากแผนการพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามส่วนที่ 2 ข้อ 1 ข้างต้น ซึ่งบริษัทฯ ยังคงลงทุนเพื่อพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และครอบคลุมทุกทำเลสำคัญและความต้องการของลูกค้า ดังนั้น การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการปรับปรุง/พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (รายการที่ 1) และที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (รายการที่ 2.1, 2.2 และ 3) เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง ที่ให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและศิลปะ (Culture & Art) จึงสอดคล้องกับแผนงานและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจในระยะ 5 ปี ของบริษัทฯ รวมทั้งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ซึ่งจะเพิ่มโอกาสในการเติบโตของ EBITDA อันนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ โดยเป็นการลงทุนเพื่อพัฒนาคอนกรีตอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และครอบคลุมทุกพื้นที่และความต้องการของลูกค้า

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 1 คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ซึ่งอยู่ในจังหวัดที่เป็นเป้าหมายตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่เน้นการลงทุนในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศไทย โดยที่บริษัทฯ พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบของวิลล่าและในรูปแบบพูลสรีท บริหารโดยแบรนด์ระดับโลกในพื้นที่เดียวกัน อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในครั้งนี้ รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในช่วงเวลาที่เหมาะสม โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูงและได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีห้องพักระดับลักซ์วรีให้บริการ 3 แห่ง จำนวน 239 ห้อง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.84 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด และร้อยละ 11.17 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ดังนี้

รายชื่อโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	ห้องอาหารและเครื่องดื่ม	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR Index)	
						ปี 2563	ปี 2564
โรงแรมบันยันทรี สมุย	บันยันทรี	เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	2553	88	5	99%	79.2%
โรงแรมบันยันทรี กระบี่	บันยันทรี	กระบี่ (ชายหาดทับแขก)	2563	72	4	192%	207.7%
โรงแรมวานาเบลล์ เอ สลักชูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท สมุย	Marriott International, Inc.	เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	2556	79	2	104%	123.6%
สัดส่วนร้อยละ 4.84 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดของบริษัทฯ				239	13		



โดยบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโรงแรมที่มีห้องพักระดับลักซ์วารี (Luxury) ภายในปี 2569 ดังนี้

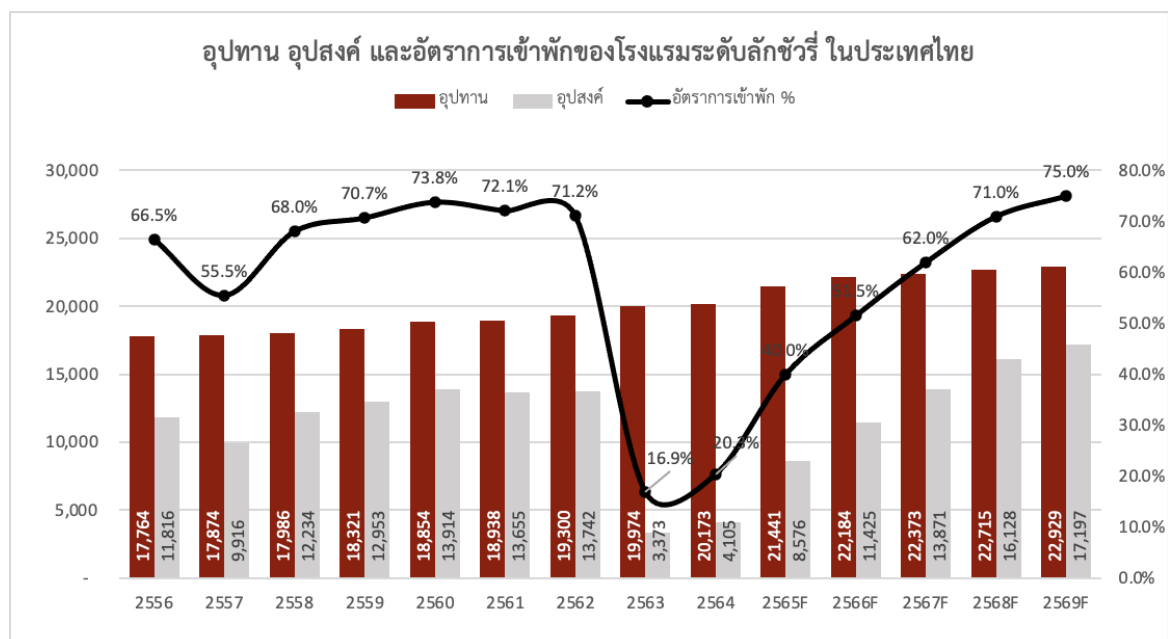
รายชื่อโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก
โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง	IHG	ศรีดอนไชย จังหวัดเชียงใหม่	ปี 2565 (เปิดครบทั้งหมดปี 2569)	1,012
โรงแรม พัทยา แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปาแอทจอมเทียนบีช	เจดับบลิว แมริออท บันยันทรี	บางละมุง จังหวัดชลบุรี	ปี 2566	302
โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา	บันยันทรี	หาดจอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2569	85
โรงแรมเจดับบลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา	เจดับบลิว แมริออท	พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2569	398
โรงแรม พัทยา แมริออท มาร์คิส	เจดับบลิว แมริออท	พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2569	900
โครงการย่านเจริญกรุง 36 - 40				
โรงแรม ฮิลล์ เอเชียติก	ผู้บริหารโรงแรมในระดับสากล	ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้ท่าเรือ โอเรียนเต็ล ถนนเจริญกรุง 40	ปี 2569	50 ห้อง (ห้องพักปกติ 12 ห้อง, ห้องพักบนเรือ 38 ห้อง)
โครงการโอพี เฟลส	ผู้บริหารโรงแรมในระดับสากล	ถนนเจริญกรุง 38	ปี 2568	24 - 28 ห้อง

หมายเหตุ: ข้อมูลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เป็นการพัฒนาโครงการในรูปแบบโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ทั้งหมดซึ่งแต่ละแห่งจะเน้นจำนวนห้องพักไม่มากนัก เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูง ที่ต้องการบรรยากาศของความเป็นส่วนตัวสูง ซึ่งจะส่งผลทำให้จำนวนห้องพักโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) เพิ่มขึ้นจำนวน 255 ห้อง ประกอบด้วย รายการที่ 1 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท จำนวน 97 ห้อง รายการที่ 2.1 โครงการทรวงวด 1 จำนวน 61 ห้อง รายการที่ 2.2 โครงการทรวงวด 2 จำนวน 28 ห้อง และรายการที่ 3 โครงการสวน จำนวน 69 ห้อง

โดยคาดว่าจะบริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้จากค่าที่พักและบริการในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นช่วงที่การท่องเที่ยวระหว่างประเทศน่าจะเริ่มฟื้นตัวและผ่อนคลายจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวเข้าใกล้ระดับเดิมก่อนการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในปี 2567 - 2568³⁷

ในขณะที่รายงานจาก STR Inc. คาดว่า อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับลักซ์วรีในประเทศไทย จะกลับไปสู่ระดับเดิมก่อนการแพร่ระบาดในปี 2568 คือร้อยละ 71 เท่ากับปี 2562 ที่ยังไม่มีการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และนักท่องเที่ยวจะกลับเข้ามาท่องเที่ยวแบบจำนวนเท่าเดิมก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในอีก 4 ปี จากปี 2564 นั่นคือ ภายในปี 2568³⁸



ที่มา: STR, JLL, CBRE, Knight Frank & AWC

³⁷ ฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, ตลาดนักท่องเที่ยวจีนมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า...กอดันธุรกิจท่องเที่ยวโลก, 1 มิถุนายน 2564: ".....โดยการท่องเที่ยวของไทยมีโอกาสฟื้นตัวแบบก้าวกระโดดในปี 2566 หลังจากนักท่องเที่ยวจีนและชาติตะวันตกทยอยกลับมาท่องเที่ยวในไทย โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศจะกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ราวไตรมาสแรกของปี 2567 และใกล้เคียงกับระดับศักยภาพ (กรณีไม่มี COVID-19 เกิดขึ้น) ภายในไตรมาส 4 ปี 2568 เนื่องจากนโยบายของจีนที่เน้นป้องกันการแพร่ระบาดในประเทศ ประกอบกับการกระจายวัคซีนในประเทศปลายทางที่ล่าช้า....."

³⁸ โดยที่อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับลักซ์วรีในประเทศไทยมีอัตราการเข้าพักที่สูงกว่าร้อยละ 70 ในช่วง 4 ปี ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 70.7 - 73.8 ในปี 2559 - 2562 โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลงมาอยู่ในระดับต่ำสุดร้อยละ 16.9 ในปี 2563 อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และสำหรับในปี 2564 แม้ว่าจะมีการระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในช่วงต้นและกลางปี แต่ช่วงปลายปีเริ่มมีการเปิดประเทศ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 20.3 และคาดว่าจะอัตราการเข้าพักจะขยับขึ้นมามีอัตราการเข้าพักร้อยละ 40 ในปี 2565 และขยับขึ้นมามีอัตราการเข้าพักร้อยละ 51.5 และ 62 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ

โดยปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของโรงแรมระดับลักซ์วรีในประเทศไทย มีดังนี้

- ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทาง (Destination) หลัก และอยู่ในอันดับต้นๆ ที่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติให้ความนิยมเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย และเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 บรรเทาลง คาดว่าประเทศไทยจะเป็นสถานที่ที่ชาวต่างชาติเดินทางกลับมาท่องเที่ยวอย่างแน่นอน
- กรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นเมืองหลักที่ได้รับความนิยมสูงเมืองหนึ่งในโลก ที่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ
- เทรนด์การทำงานในรูปแบบ Workation = Work + Vacation Trend ซึ่งทำให้ชาวต่างชาติสามารถทำงานได้จากทุกที่และเลือกประเทศไทยเป็น Work + Vacation Destination ในการทำงานและพักผ่อนไปพร้อมๆ กัน เนื่องจากค่าครองชีพที่ถูก มีแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นธรรมชาติที่มีความสวยงามมากมาย เป็นต้น
- นักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง และที่พักโรงแรมในระดับลักซ์วรี น่าจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยสุดจากเศรษฐกิจถดถอยอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และน่าจะเป็นกลุ่มที่ฟื้นคืนตัวและเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในอันดับแรกๆ

(ที่มา: STR Inc.)

ดังนั้น การเข้าทำรายการที่ 1 (รวมถึงรายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3) ในครั้งนี้ จึงเป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในช่วงเวลาที่เหมาะสม โดยเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ในทำเลที่สำคัญ ซึ่งทำให้กระจายรายได้มายังโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีฐานลูกค้ามาจากกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด และพร้อมมาใช้บริการหากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย สามารถเดินทางได้โดยอิสระ และ/หรือ ไม่มีข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

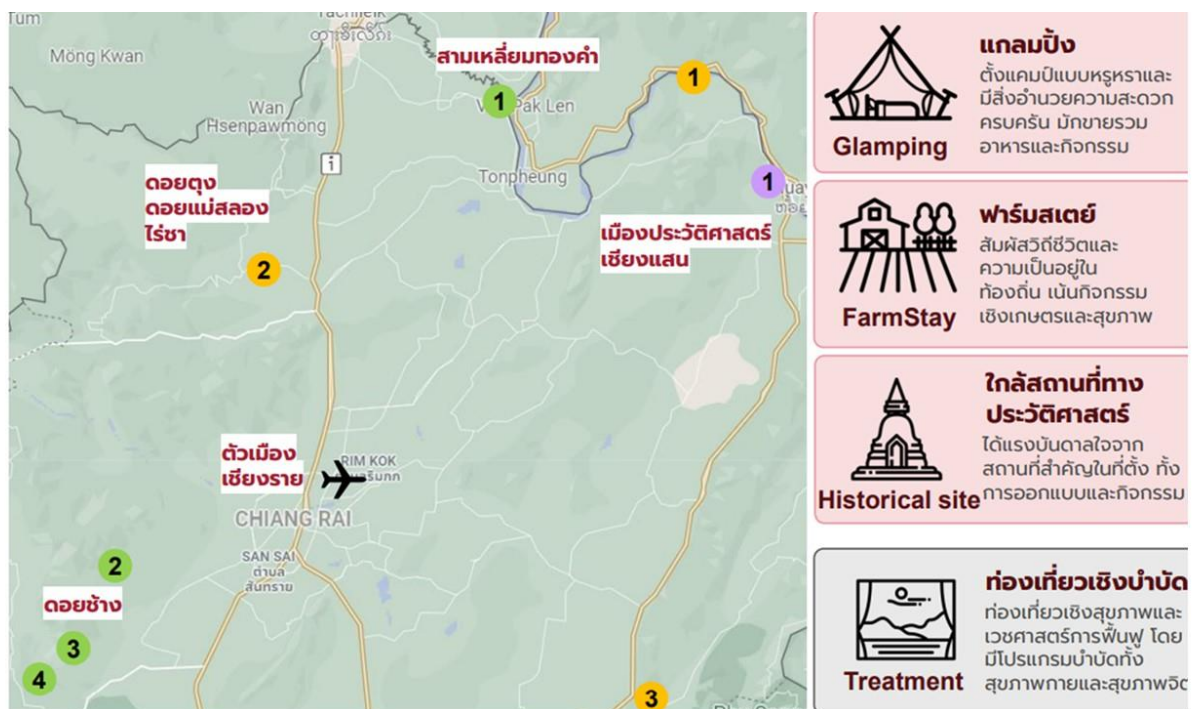
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 1 และ 3) และที่ดินเปล่า (รายการที่ 2.1 และ 2.2) ที่ได้มาในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงแรมตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้พิจารณาไว้ และสามารถเชื่อมโยงกับโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างกระแสเงินสดและรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ได้ โดยที่ดินแต่ละแปลงมีจุดเด่นที่แตกต่างกันขึ้นกับแต่ละทำเล และสามารถสร้างประโยชน์ที่แตกต่างกัน

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามรายการที่ 1 ถือว่าเป็นที่ดินขนาดใหญ่แห่งหนึ่งในบริเวณสามเหลี่ยมทองคำ ซึ่งหาได้ยากในปัจจุบัน ด้วยเนื้อที่รวม 22 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา พร้อมทั้งอาคารโรงแรม 5 ชั้น ซึ่งมีขนาดที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการให้คุ้มค่าต่อการลงทุน อีกทั้งเป็นทำเลที่ยากต่อการจัดหาหรือได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดใหญ่และมีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการ เนื่องจากที่ดินเอกชนที่อยู่ในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงเล็ก

โดยมีจุดเด่น คือ ทำเลที่ตั้ง ตั้งอยู่บนพื้นที่สามเหลี่ยมทองคำ (Golden Triangle) อาเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นพื้นที่รอยต่อของพรมแดน 3 ประเทศคือ ประเทศไทย สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา และเป็นจุดบรรจบของแม่น้ำรวกกับแม่น้ำโขงที่ไหลมาจากประเทศจีน นอกจากนี้ สามเหลี่ยมทองคำยังเป็นพื้นที่ทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่มีชื่อเสียงมายาวนาน เป็นจุดชมวิวแม่น้ำโขง 3 ประเทศที่โด่งดัง เป็นแหล่งท่องเที่ยวชื่อดังของจังหวัดเชียงราย อีกทั้งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญแห่ง

หนึ่งของจังหวัดเชียงรายและภาคเหนือตอนบน จึงเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญแห่งหนึ่งของภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย โดยที่

- (ก) ที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ที่โอบล้อมด้วยภูเขา โดยมีที่ดินบางส่วนติดกับแม่น้ำรวก และติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (แม่สาย-เชียงของ) จึงสามารถโดยสารได้ทั้งทางบกและทางเรือ และสามารถจัดกิจกรรมให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ได้
- (ข) อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวในพื้นที่สามเหลี่ยมทองคำ และอำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย
- (ค) สามารถท่องเที่ยวในจุดต่างๆ ของจังหวัดเชียงราย แบบเข้าไปเย็นกลับได้ อาทิ ทิวไร่วัดพระวัดสำคัญๆ พระตำหนักดอยตุง ดอยแม่สลอง ด่านแม่สาย สะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 เป็นต้น

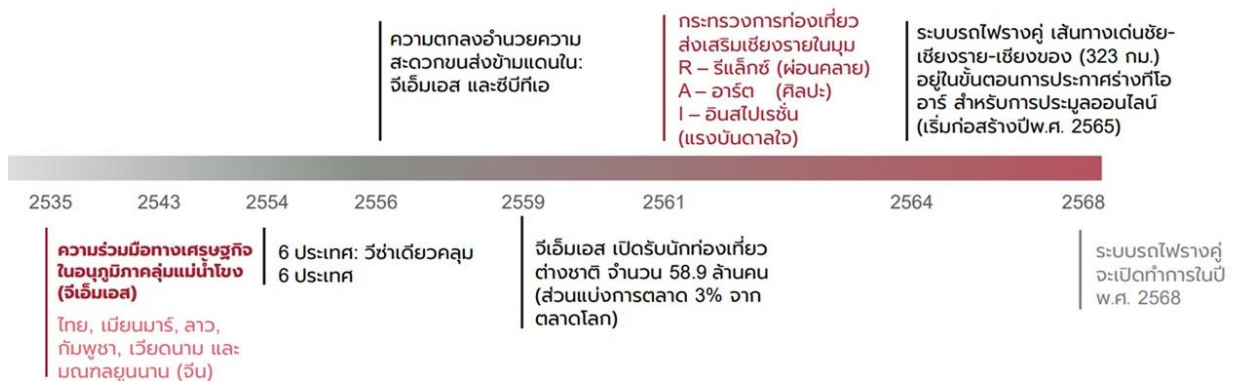


ที่มา: บริษัทฯ

บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทแองเกิ้ล รีสอร์ท ให้เป็นโรงแรมในระดับลักซ์วรีที่บริหารโดยแบรนด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยต้องการที่จะตอบสนองวิถีชีวิตใหม่ๆ ที่มุ่งสู่ความต้องการพักผ่อน/ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness), วิถีชีวิตการทำงานที่ควบคู่กับการดูแลสุขภาพ พร้อมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ภายใต้ดินแดนที่เป็นจุดกำเนิดของสามเหลี่ยมทองคำ และผสมผสาน/สอดคล้องกับแนวคิด R.A.I. (R=Relax: ผ่อนคลาย, A=Art: ศิลปะ, I=Inspiration: แรงบันดาลใจ) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในการส่งเสริมการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย รวมทั้งแผนการพัฒนาของจังหวัดเชียงราย เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงในการเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะพัฒนาที่ดินส่วนที่ติดแม่น้ำรวกให้เป็นจุดเช็คอิน (Check-in Point) แห่งใหม่ของบริเวณสามเหลี่ยมทองคำ และจังหวัดเชียงราย ให้เป็นร้านอาหารเรือนกระจกที่เห็นวิวโดยรอบของสามเหลี่ยมทองคำ และร้านอาหารบนเรือ เพื่อชมบรรยากาศของแม่น้ำรวกต่อเนื่องถึงแม่น้ำโขง

กำหนดการพัฒนาในจังหวัดเชียงราย



โดยโครงการประกอบด้วย (ก) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบของวิลล่าส่วนตัวพร้อมสระว่ายน้ำ
จำนวน 32 วิลล่า ภายใต้แบรนด์ระดับโลก ซึ่งเน้นการเป็นสถานที่พักผ่อนเพื่อสุขภาพ พักผ่อนด้วยผลิตภัณฑ์และ
ส่วนผสมออร์แกนิก พร้อมบริการสปาส่วนตัว ร้านอาหารที่เน้นวัตถุดิบออร์แกนิกจากท้องถิ่น ลานกิจกรรม และบริการ
ร้านอาหารบนเรือและเรือเล็กท่องเที่ยวแม่น้ำโขง (ข) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบพูลสรีท จำนวน 65
ห้องสรีท ภายใต้แบรนด์ระดับโลก ซึ่งสถานที่โดยรอบจะถูกตกแต่งแบบโบราณท่ามกลางธรรมชาติ โดยมีห้องพักรวิ
สามเหลี่ยมทองคำ พร้อมจากุชชิบนระเบียงห้องพักรจากน้ำพุร้อนธรรมชาติ และมีการจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนใน
ท้องถิ่น และ (ค) ร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวกและบนเรือ ซึ่งผสมผสานด้วยวัฒนธรรมตะวันตกและตะวันออก
เพื่อชมวิวมแม่น้ำโขงและดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ และเป็นจุดเช็คอิน (Check-in Point) ที่สำคัญแห่งใหม่ของ
บริเวณสามเหลี่ยมทองคำ ซึ่งบริษัทฯ มีความตั้งใจให้เป็นจุดหมายปลายทางอันดับต้นของนักท่องเที่ยวที่จะเลือกมา
ใช้บริการ โดยมีพื้นที่จอดรถไว้อำนวยความสะดวกด้วย

ดังนั้น ท่าเลดังกล่าวจึงตอบโจทย์ของบริษัทฯ ที่ต้องการปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี
(Luxury) ซึ่งเน้นการเป็นสถานที่พักผ่อนเพื่อสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ให้แก่
กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยสามารถที่จะเชื่อมโยงทั้งการพักผ่อนและกิจกรรมภายในที่พัก กับการท่องเที่ยวเชิง
วัฒนธรรมและธรรมชาติในพื้นที่สามเหลี่ยมทองคำและจังหวัดเชียงราย อันจะสร้างกระแสเงินสดและรายได้ที่
ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

(4) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน โดยการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการ
บริการ (Hospitality) ซึ่งจะเป็นโรงแรมแห่งแรกในจังหวัดเชียงราย และเป็นการกระจายพอร์ตโรงแรมไปยังจังหวัด
รอง ที่มีแนวโน้มได้รับการสนับสนุนการท่องเที่ยวจากภาครัฐ และขับเคลื่อนด้วยความต้องการจากประชาชนใน
ประเทศภายหลังสถานการณ์ COVID-19

ณ สิ้นปี 2564 อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ
ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจ และจังหวัดท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ภูเก็ต
หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่

ดังนั้น การพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเองเกิ้ล รีสอร์ท ตามรายการที่ 1 จึงถือว่าการ
บริหารพอร์ตการลงทุนและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ไปยัง
ทำเลที่แตกต่างกัน โดยการกระจายพอร์ตโรงแรมไปยังจังหวัดรอง ที่มีแนวโน้มได้รับการสนับสนุนการท่องเที่ยวจาก
ภาครัฐ และขับเคลื่อนด้วยความต้องการจากประชาชนในประเทศภายหลังสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งโครงการ
ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเองเกิ้ล รีสอร์ท จะเป็นโรงแรมแห่งแรกของกลุ่มบริษัทฯ ในจังหวัดเชียงราย ด้วยจำนวน

P.N.

ห้องพักรวม 97 ห้อง (แบ่งเป็น 32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ในการท่องเที่ยวในทุกแหล่งท่องเที่ยวสำคัญทั้งจังหวัดหลักและจังหวัดรองของประเทศไทยด้วย และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากทำเลใดทำเลหนึ่งมากเกินไป

นอกเหนือจากนี้ โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท จะประกอบด้วยโรงแรมที่บริหารโดยแบรนด์ระดับโลกที่มีกลุ่มเป้าหมายแตกต่างกัน โดยกลุ่มเป้าหมายหลักของโรงแรมระดับลักซ์วรี – วิลล่า จะเน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัวที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ หลีกหนีความวุ่นวายในเมือง ส่วนโรงแรมระดับลักซ์วรี – พูลสวีท จะเน้นกลุ่มนักธุรกิจที่ต้องการรับรองคู่ค้าระหว่างประเทศ และหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ดังนั้น จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงโดยไม่พึ่งพิงกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ (Market Segment) กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

(5) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอาคารเดิม และระบบต่างๆ ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ

ทรัพย์สินที่จะได้มาจากรายการที่ 1 ได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ที่ประกอบด้วยอาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น จำนวน 73 ห้อง อาคารสนับสนุนอื่นๆ (เช่น อาคารห้องอาหาร อาคารโรงละคร) ระบบไฟฟ้าและประปา ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้ประโยชน์จากโครงสร้างเดิมแล้วนำมาปรับปรุงระบบและตกแต่งภายในเพื่อเป็นห้องพักสวีท จึงทำให้ย่นระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยใช้ระยะเวลาน้อยกว่าเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการโดยการสร้างใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงต้องก่อสร้างวิลล่า อาคารโรงแรมเพิ่มเติม และภูมิทัศน์โดยรอบ ใหม่ โดยกลุ่มวิลล่าเป็นอาคารเดี่ยวขนาดเล็กจึงใช้ระยะก่อสร้างไม่นานเท่ากับอาคารสูง

(6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในการเข้าทำรายการที่ 1 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในหุ้น HW9 ประมาณ 1,978.60 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าซื้อหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันประมาณ 438.00 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) ประมาณ 4.38 ล้านบาท รวมทั้งหมดประมาณ 442.38 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จในปี 2568 บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 140,875.89 ล้านบาท³⁹ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

(7) ราคาค่าซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท มีความเหมาะสม

ราคาค่าซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (ที่ดิน) ของ HW9 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 439.15 ล้านบาท จำนวน 1.15 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.26 ของมูลค่ายุติธรรม และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด

³⁹ หากรวมทั้ง 4 โครงการ (รายการที่ 1, 2.1, 2.2 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,497.91 ล้านบาท

ของ HW9 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 ที่จำนวนไม่เกิน 438.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 140.01 – 400.88 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 270.39 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.62 – 9.60 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.10 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.81 – 12.21 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุน มีความเหมาะสม (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 ของรายงานฉบับนี้)

2.2 ข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการที่ 1 ในครั้งนี้ มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,978.60 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ HW9 จำนวน 442.38 ล้านบาท (คาดว่าจะชำระภายในปี 2565) และเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท จำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (จะทยอยชำระในช่วงพัฒนาโครงการปี 2565 – 2568) ซึ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุนทั้ง 4 รายการในครั้ง นี้ จะมาจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ 10,500 ล้านบาท⁴⁰ (ซึ่งไม่ได้ข้อจำกัดในการเบิกใช้และไม่กระทบต่อวงเงินของโครงการอื่น) ดังนั้น การเข้าลงทุนของทั้ง 4 รายการในครั้ง นี้ จะทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการชำระหนี้ควบคู่กันด้วย

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 59,690.67 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 79,206.62 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.75 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.63 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ทำให้บริษัทฯ สามารถก่อหนี้เพื่อการลงทุนได้อีก โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 3.34 เท่า เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า

หากพิจารณาภาพรวมของการลงทุนทั้งหมดทั้ง 4 รายการ ซึ่งจะส่งผลให้มีมูลหนี้ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเท่ากับมูลค่ารวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 4,497.91 ล้านบาท ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ ในครั้ง นี้ ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายในเดือน

⁴⁰ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 (เรื่อง ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ) ของรายงานฉบับนี้

ธันวาคม 2565 หากคำนวณโดยอ้างอิงจากการเงินข้างต้น โดยมีได้คำนึงถึงผลประโยชน์การในอนาคต⁴¹ การดำรงอัตราส่วนทางการเงินยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน (Financial Covenants) (ทั้งนี้ อัตราส่วนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นกับข้อมูลทางการเงินในช่วงเวลาที่เข้าทำรายการ (Closing) และในระหว่างการพัฒนาโครงการปี 2565 - 2568) ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ก่อนการเข้าทำรายการ (อ้างอิงงบการเงินปี 2564)	ภายหลังการเข้าทำรายการ				ตาม Financial Covenants ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินในปัจจุบัน
		รายการที่ 1	รายการที่ 2.1 และ 2.2	รายการที่ 3	รวม 4 รายการ	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.75 เท่า	0.78 เท่า	0.77 เท่า	0.76 เท่า	0.81 เท่า	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.63 เท่า	0.65 เท่า	0.65 เท่า	0.64 เท่า	0.68 เท่า	ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)	3.34 เท่า	3.23 เท่า	3.25 เท่า	3.29 เท่า	3.11 เท่า	ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า และเงื่อนไขอื่นๆ ⁴²

หมายเหตุ:

1/ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินข้างต้น บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงสัดส่วนดำรงอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทของครอบครัว และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังถูกจำกัดจากการดำเนินการบางประการ เช่น การเข้าซื้อหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การก่อภาระผูกพันเพิ่มเติมเหนือทรัพย์สินหรือการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการก่อหนี้เพิ่มเติม และการจ่ายเงินปันผล เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ไม่เกินอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนด (Financial Covenants) ของสถาบันการเงิน ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 1.5 เท่า และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างทางการเงินปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงมีความสามารถที่จะก่อหนี้เพิ่มเพื่อลงทุน/พัฒนาโครงการอื่นๆ ได้อีกประมาณ 60,284.73 ล้านบาท⁴²

(2) ที่ดินโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนแกล์ รีสอร์ท มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ที่ดินโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนแกล์ รีสอร์ท ตั้งอยู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 (ถนนสายแม่สาย-เชียงของ) ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตั้งอยู่บนพื้นที่สีชมพู (ที่ดินประเภทชุมชน) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 และฉบับปรับปรุงลงวันที่ 12 มกราคม 2561 ซึ่งกำหนดให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ โดยอาคารจะต้องมีความสูงของอาคารไม่เกิน 15 เมตร และมีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร รวมทั้งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร⁴³ ดังนี้

- ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่

⁴¹ มีได้นำผลของการเพิ่มทุนโครงการจ่ายโบนัสในรูปแบบหุ้นสามัญสำหรับผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (AWC Share Plan 2020) มาพิจารณา เนื่องจากเป็นการทยอยจัดสรรหุ้นในแต่ละปีจนครบ 5 ปี

⁴² ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

⁴³ จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนแกล์ รีสอร์ท โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ และรายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดย (Legal Due Diligence) ของบริษัท โซเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด โดยบริษัท ธีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2564

16 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งที่ดินของ HW9 ไม่ห้ามการใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการโรงแรม แต่ห้ามก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร ที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

ดังนั้น ในการออกแบบเพื่อพัฒนาและปรับปรุงโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท จะสามารถดัดแปลงอาคารหลังเดิมได้ โดยมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ส่วนการก่อสร้างอาคารหลังใหม่จะต้องมีความสูงไม่เกิน 12 เมตรเช่นกัน จากข้อจำกัดข้างต้น บริษัทฯ จึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยการ (ก) ปรับปรุงดัดแปลงอาคารหลังเดิมเฉพาะโครงสร้างภายใน (ข) จัดสรรพื้นที่เป็นส่วนของวิลล่าแนวราบ จำนวน 32 หลัง และ (ค) สร้างอาคารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวก เพื่อเน้นจุดเด่นของบรรยากาศริมแม่น้ำ และวิวสามเหลี่ยมทองคำ

(3) ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมลักซ์วรีในละแวกเดียวกัน

เมื่อพิจารณาโรงแรมระดับลักซ์วรีบริเวณสามเหลี่ยมทองคำและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งมีจำนวน 2 แห่ง ที่เป็นคู่แข่งโดยตรงคือ โรงแรมอนันตรา สามเหลี่ยมทองคำ แคมป์ช้าง แอนด์ รีสอร์ท และโรงแรมโฟร์ ซีซั่นส์ เดนท์ แคมป์ สามเหลี่ยมทองคำ ซึ่งทั้งสองแห่งเป็นโรงแรมระดับหรูรา เจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์ ซึ่งมีจุดเด่นดังนี้

	โรงแรมอนันตรา สามเหลี่ยมทองคำ แคมป์ช้าง แอนด์ รีสอร์ท	โรงแรมโฟร์ ซีซั่นส์ เดนท์ แคมป์ สามเหลี่ยมทองคำ
จำนวนห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	61 ห้อง (สระว่ายน้ำ, สปา, ห้องออกกำลังกาย, ฟิตเนสและโยคะ)	16 ห้อง (สระว่ายน้ำ, สปา, ห้องออกกำลังกาย, บาร์)
สัดส่วนลูกค้าในประเทศ : ต่างประเทศ	2 : 98	3 : 97
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	คู่สามีภรรยา, ครอบครัว	คู่สามีภรรยา, ครอบครัว
จุดขายของโรงแรม	ประสบการณ์ใกล้ชิดกับช้าง	แกลมมิง (ความหรูหรา + การดั่งแคมป์)
จุดเด่นของโรงแรม	- ห้องพักพร้อมอาหารเช้าและกิจกรรม 1 อย่างต่อวัน ได้แก่ การชมช้างอย่างใกล้ชิด, สปา, ทำอาหารไทย และสัมผัสวัฒนธรรมท้องถิ่น - ที่พักจังกี้ บันเบิ้ล สัมผัสกับธรรมชาติรอบตัวแบบ 360 องศา และชมช้างแบบใกล้ชิด	- ห้องพักพร้อมทุกบริการ ได้แก่ กิจกรรมร่วมกับช้าง, การล่องเรือ และสปา - ห้องพักทุกห้องเป็นเตียงรูปแบบพิเศษ เพื่อเปิดประสบการณ์ดั่งแคมป์แบบมีระดับ - เจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์
ร้านอาหาร	- อาหารเข้านานาชาติ และอาหารไทยตลอดวัน - อาหารอิตาเลียน - เอลเฟน บาร์ และโอเพียนเทอร์เรซ - การรับประทานอาหารแบบส่วนตัว: รับประทานอาหารกับช้าง, รับประทานอาหารในห้องพัก, คลาสเรียนทำอาหารไทยแบบส่วนตัว	- เอลเฟน แคมป์ ดินเนอร์ - เบอร์มาบาร์ - ไพรเวตดินเนอร์คู่กับไวท์ (ไวน์เชลล่า) - ปิกนิกในป่าไฟ

ดังนั้น การพัฒนาและปรับปรุงโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี ซึ่งเน้นจุดเด่นของรูปแบบห้องพัก ร้านอาหาร และกิจกรรมที่สอดรับการบอกเล่าเรื่องราวประวัติศาสตร์ของดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ แม้ว่าจะเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากทั้งสองโรงแรมข้างต้น แต่ทั้งสองโรงแรมก็มีจุดขายที่ตอบโจทย์ลูกค้าอย่างมากเช่นกัน ทั้งนี้ การตัดสินใจเลือกใช้บริการของลูกค้าในระดับไฮเอนด์ จะขึ้นกับรูปแบบที่สอดรับกับความต้องการในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งบริการที่เป็นเลิศเป็นหลัก

(3.2) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง

การที่กลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท ประมาณร้อยละ 80 เป็นลูกค้าต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 20 เป็นกลุ่มลูกค้าในประเทศนั้น จึงเป็นการพึ่งพากลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งมากเกินไป จนอาจจะเกิดผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่ส่งผลต่อการเดินทางระหว่างประเทศ และ/หรือ ประเทศต้นทางมีการแจ้งเตือน/ห้ามพลเมืองของประเทศตนไม่ให้เดินทางเข้ามายังประเทศไทย เช่นเหตุการณ์ในอดีตที่ผ่านมา เช่น การชุมนุมทางการเมือง, การปราบปรามทวิศุณย์เหรียญ (ผลกระทบจากนักท่องเที่ยวจีน), เหตุการณ์เรือล่มที่ภูเก็ต (ผลกระทบอย่างรุนแรงจากนักท่องเที่ยวจีน) รวมทั้งสถานการณ์ที่กระทบการท่องเที่ยวและการเดินทางทั่วโลกอย่างรุนแรง คือการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา (ซึ่งมีการแพร่ระบาดอีกหลายระลอกต่อเนื่องมาจนถึงต้นปี 2565 โดยไม่สามารถประเมินสถานการณ์ได้ว่าการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด) ที่ส่งผลต่อการหยุดชะงักของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โรงแรม ธุรกิจขนส่งทั้งทางบกและทางอากาศทั่วโลกเป็นอย่างมากซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วยอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ จึงมีการกำหนดมาตรการเพื่อหยุดการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ได้แก่ มาตรการปิดเมือง (Lockdown) ของประเทศต่างๆ รวมทั้งประเทศไทย เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศหยุดชะงัก, มาตรการ Lockdown ภายในประเทศเพื่อจำกัดการเดินทางภายในประเทศ, การจำกัดประเภทธุรกิจและระยะเวลาในการให้บริการ เป็นต้น จึงส่งผลทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติหดตัวอย่างรุนแรงเป็นประวัติการณ์

(3.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการที่พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และได้รับแรงกระตุ้นจากพฤติกรรมปรับตัวของลูกค้าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องพิจารณารูปแบบการให้บริการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในปี 2563 และการแพร่ระบาดในอีกหลายระลอกในปี 2564 ต่อเนื่องถึงปัจจุบัน ถือว่าเป็นตัวเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายใต้วิถี "ความปกติใหม่ หรือ New Normal" ทำให้นักท่องเที่ยวหันมาใส่ใจด้านสุขภาพ สุขอนามัยในการเข้าพักอาศัย ต้องการความเป็นส่วนตัว รวมทั้งเปลี่ยนแปลงวิธีการทำงานที่ควบคู่ไปกับการพักผ่อนและการเดินทางแบบ Workation

ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องพิจารณารูปแบบการให้บริการ รวมทั้งจัดกิจกรรมให้ตอบโจทย์ความต้องการเพื่อมุ่งใจต่อการเข้ามาพักหรือใช้บริการภายในโรงแรม และสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์หรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ กิจกรรมที่บริษัทฯ ได้ศึกษาเพื่อพัฒนาโครงการจะเป็นการเพิ่มระยะเวลาการเข้าพัก (Length of Stay) เพื่อชดเชยรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ที่ได้รับลดลงจากการที่ต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวภายในประเทศ

(3.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

เนื่องจากบริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงอาคารโรงแรมหลังเดิม และก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมในส่วนของวิลล่า และอาคารประกอบอื่นๆ เช่น ห้องอาหารเรือนกระจก และบนเรือให้บริการ รวมทั้งการปรับทัศนียภาพภายในพื้นที่ โดยบริษัทฯ ได้ประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดไว้เรียบร้อยแล้ว ซึ่งต้นทุนดังกล่าวครอบคลุมถึงค่าเงินเฟ้อตลอดระยะเวลาก่อสร้างและพัฒนาโครงการ แต่บริษัทฯ ยังไม่ได้ออกแบบการก่อสร้างโดยละเอียดและยังไม่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นจริงอาจจะไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) หรือหากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแบบทั้งหมดหรือบางส่วน ก็อาจจะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มได้เช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจากประสบการณ์ในการพัฒนาและควบคุมการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ผ่านมา ซึ่งรวมถึงการจัดจ้างผู้รับเหมา การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์แบบรวมศูนย์ จะสามารถคาดการณ์ต้นทุน

ล่วงหน้า รวมทั้งควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยที่ยังคงไว้ซึ่งคุณภาพตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ แม้ว่าจะเป็นการก่อสร้างนอกเขตพื้นที่หลักของบริษัทฯ ก็ตาม นอกจากนี้หากบริษัทฯ พิจารณาเลือกรูปแบบสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ก็จะสามารถลดความเสี่ยงข้อนี้ลงไปได้

(3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาและปรับปรุงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณา อาทิ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ทจะดำเนินการปรับปรุง ตัดแปลงอาคารเดิม ก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นใหม่ ในพื้นที่เดียวกัน เพื่อเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จึงจำเป็นต้องการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ด้วย โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้นี้แล้ว

(3.6) ความเสี่ยงที่อัตราผลตอบแทนโครงการจะลดลงในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ HW9 ภายในปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

ในกรณีที่บริษัทฯ เข้าซื้อ HW9 ภายในปี 2565 และกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนก่อสร้างโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท เอง บริษัทฯ จะมีต้นทุนของโครงการจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมประมาณร้อยละ 1.95 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจาก THBFX)

แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ HW9 ภายในปี 2565 และให้ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ออกค่าปรับปรุงและพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อ HW9 บริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9 + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำการการ ดังนั้น บริษัทฯ จะมีต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ $5.00 - 1.95 =$ ร้อยละ 3.05 ต่อปี ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการลดลง โดยอัตราผลตอบแทนที่ลดลงจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่บริษัทฯ เข้าทำการการ และจำนวนค่าก่อสร้างที่บริษัทฯ ให้ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ออกค่าพัฒนาโครงการไปก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อ HW9

อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ให้ความยืดหยุ่นและเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4.2 ของรายงานฉบับนี้

(4) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ HW9

การตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ HW9 โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และ พาร์ทเนอร์ส จำกัด เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันกับศาลภาษีอากรกลาง ศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลแรงงานกลาง ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ ศาลล้มละลายกลาง ศาลปกครอง กรมบังคับคดี ศาลจังหวัดเชียงราย และศาลแรงงานภาค 5 ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด

แต่บริษัทฯ อาจจะมีความเสี่ยงจากภาวะภาษีในอดีตของ HW9 อย่างไรก็ตาม ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุความรับผิดชอบในประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ HW9 แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ถือหุ้นใน HW9 ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน HW9 ให้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน HW9 ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น HW9 ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งขอเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน HW9 ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และ

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ริเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวม และแผนการพัฒนาคอนเวอร์ชันทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (1) -

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2 คือ ที่ดินบนถนนทรวงวด ซึ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการล้ง 1919 ซึ่งที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าวพร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ภายใต้กลยุทธ์และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะมุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในครั้งนี้ รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูงและได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (2) -

โดยบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งกรุงเทพมหานคร จำนวนห้องพักรวม 89 ห้อง ภายใต้แบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) ประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 จำนวน 61 ห้อง และโครงการทรวงวด 2 จำนวน 28 ห้อง พร้อมทั้งห้องอาหารรวม 3 ห้อง

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน และตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามโครงการล้ง 1919 ที่จะพัฒนาโครงการเชื่อมต่อกันเป็นโครงการสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (3) -

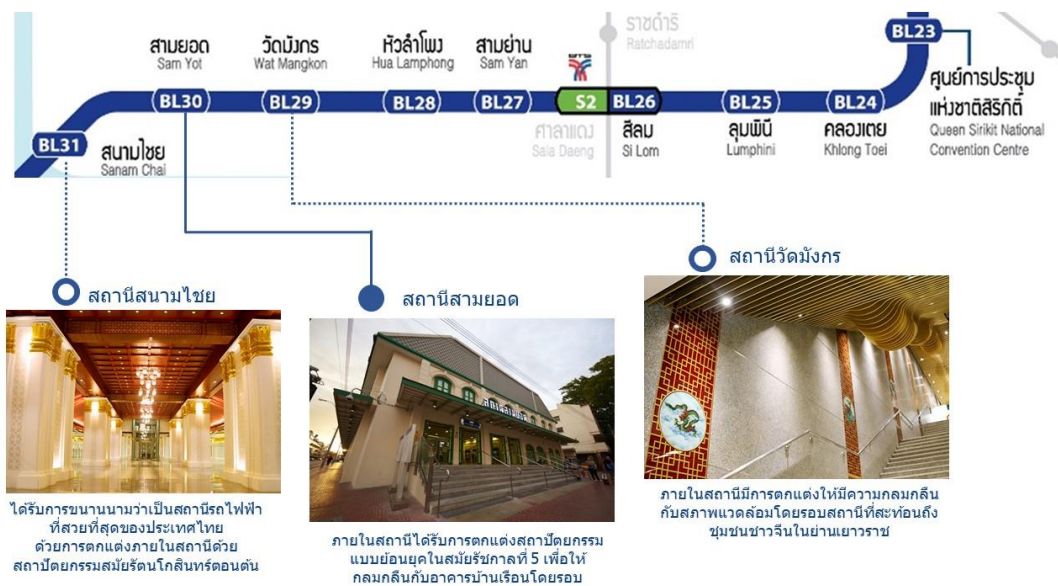
ที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 ตั้งอยู่บนถนนทรวงวด ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้ถนนเยาวราชที่เป็นแหล่งพาณิชย์และแหล่งวัฒนธรรมของชาวไทยเชื้อสายจีนที่ตั้งรกรากมาอย่างยาวนาน ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่ยากต่อการจัดหาหรือได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการ เนื่องจากที่ดินเอกชนที่อยู่ในย่านนี้และติดแม่น้ำเจ้าพระยาส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงเล็กและมีการใช้ประโยชน์อยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งหลายแปลงเป็นที่ดินเก่าแก่ที่ทำธุรกิจมาหลายชั่วอายุ

ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวมีจุดเด่นคือ ทำเลที่ตั้ง โดย

- มีพื้นที่ด้านหนึ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการล้ง 1919 (ซึ่งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งธนบุรี) และสามารถเดินทางได้โดยทางเรือจากท่าหน้าราชวงศ์ ซึ่งอยู่ห่างโครงการประมาณ 350 - 650 เมตร ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะสร้างท่าเทียบเรือเพื่อรับ-ส่งกลุ่มลูกค้าของโครงการ
- พื้นที่อีกด้านติดถนนทรวงวด ซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสายหลัก 3 สายทั้งถนนเยาวราช ถนนจักรวรรดิ และถนนเจริญกรุง เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยอยู่ใกล้ถนนเยาวราช: แหล่งขึ้นชื่อ

เรื่องอาหาร ผลไม้ และร้านค้าทองคำ, ย่านสำเพ็ง: ตลาดค้าส่งสินค้าต่างๆ และอยู่ไม่ไกลจากโครงการ
เร็นครเกษม ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วย โรงแรมระดับลักซ์วรี
โรงแรมบูติคโฮเทล ห้องพักรับรองโดยโรงแรมสองโครงการ และพื้นที่รีเทลใต้ดินที่ใหญ่ที่สุดใน
ประเทศไทย

- อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) สถานีวัดมังกร ประมาณ 650 เมตร ซึ่งสามารถเดินทางต่อไปสถานีสนามไชย (สถานีรถไฟฟ้าที่สวยงามที่สุดของประเทศไทย) 2 สถานี เพื่อเที่ยวชมพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย และห่างจาก สถานีสีลม (เชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว) 3 สถานี นอกจากนี้ สถานีสามยอดยังจะเป็นจุด เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (สายสีม่วงใต้) ในอนาคตอีกด้วย



- ถนนทรงวาด สามารถเดินทางเชื่อมต่อนายังตลาดน้อย ซึ่งเป็นอีกชุมชนจีนเก่าแก่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเดินทางได้ทั้งเส้นทางบกและทางเรือ ซึ่งชุมชนตลาดน้อยจะอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้าม

โครงการลง 1919 และสามารถลัดเลาะผ่านมาทางตรอกกับตันบุช เข้าสู่ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการสวนไต้ด้วย

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการทรวงวาท ซึ่งประกอบด้วย โครงการทรวงวาท 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวาท 2 (รายการที่ 2.2) เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) ภายใต้แผนการเดินทางในวิถีแห่งสายน้ำ พร้อมจุดขายที่มีร้านอาหาร พูลบาร์ระดับหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ โดยการบริหารงานของแบรนด์ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton) ซึ่งเป็นที่รู้จักในระดับโลก โดยจุดขายสำคัญของโครงการทรวงวาทคือ

- การเป็นโรงแรมระดับหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีจำนวนห้องพักไม่มากนัก เพื่อให้มีความเป็นส่วนตัวสูง พร้อมบริการสปา และเสริมด้วยฟิตเนส (เฉพาะโครงการทรวงวาท 1)
- จัดสรรพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นเสน่ห์ที่สำคัญ เพื่อเป็นร้านอาหารในระดับหรูที่เน้นอาหารเพื่อสุขภาพ และพูลบาร์ ที่ชมบรรยากาศริมแม่น้ำ โดยยังคงเน้นพื้นที่ของความเป็นส่วนตัวสูง ซึ่งจะรองรับทั้งลูกค้าที่พักและลูกค้าภายนอกที่มีกำลังซื้อสูง ทั้งนี้เพื่อเป็นจุดนัดพบหรือร้านอาหารระดับหรูที่เป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของกลุ่มเป้าหมายที่จะเข้ารับบริการ
- มีท่าเทียบเรือเพื่อรับ-ส่งกลุ่มลูกค้าของโครงการ

ดังนั้น ท่าเลดังกล่าวจึงตอบโจทย์ของบริษัทฯ ที่ต้องการพัฒนาโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) 2 แห่ง ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ภายใต้แนวคิดของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโครงการลง 1919 ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยทั้งสองโครงการจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในระยะเวลาที่ไล่เลี่ยกันประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และไตรมาสที่ 4 ปี 2569 ตามลำดับ นอกจากนี้ จากทำเลข้างต้นทำให้สามารถเชื่อมโยงการท่องเที่ยวทางเรือไปยังโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้วย อันจะเป็นการสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring) ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(4) โครงการทรวงวาท จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ อีกทั้งสามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากโครงการดังกล่าวทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย

จากจุดเด่นของที่ดินและจุดขายของโครงการตามข้อ (3) ข้างต้น จึงเป็นการเติมเต็ม เสริมศักยภาพ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลก ริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ ที่มีเป้าหมายเพื่อเป็นจุดนัดพบและแลนด์มาร์กแห่งใหม่สำหรับคนรักสุขภาพจากทั่วโลก ดังนี้

- ศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบด้วย โครงการสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาได้แก่ โครงการลง 1919 และโครงการทรวงวาท โดยที่ โครงการลง 1919 ภายใต้ชื่อ "เดอะลง 1919 ริเวอร์ไซด์ เฮอริเทจ เดสทินเนชั่น" จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญทางประวัติศาสตร์ รูปแบบเป็นอาคารสถาปัตยกรรมจีนโบราณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมทั้งร้านค้าและร้านอาหารชื่อดัง ซึ่งจะเป็นจุดนัดพบใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยบริษัทฯ จะมีการพัฒนาพื้นที่บางส่วนเป็นโรงแรมในระดับลักซ์วรี ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ
- ในขณะที่ โครงการทรวงวาท ประกอบด้วย โรงแรมระดับลักซ์วรี และร้านอาหารริมแม่น้ำเจ้าพระยา จึงถือว่าการเพิ่มทั้งจำนวนห้องพักระดับลักซ์วรี และร้านอาหารเพื่อสุขภาพ รวมทั้งเพิ่มจุดขายที่จะดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเป้าหมายเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) จาก (1) โครงการลง 1919 ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรี ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้าม

กับ (2) โครงการทรวงวด ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพมหานครชั้นใน (ฝั่งพระนคร) ใกล้ย่าน China Town

นอกจากนี้ ยังเกิดการประหยัดต่อขนาดทางอ้อม จากการที่นักท่องเที่ยวสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ ตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยา และโครงการมิกซ์ยูสใกล้เคียง เช่น โครงการเว็จนครเกษม ได้อีกด้วย

- ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเสริมเติมเต็มความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าได้อย่างครบถ้วน

(5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน และกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพมหานครชั้นใน

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (4) -

โดยโครงการทรวงวด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวด 2 (รายการที่ 2.2) จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) แห่งแรกของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพมหานครชั้นใน (ฝั่งพระนคร) ในขณะที่รายการที่ 1 เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) แห่งแรกของบริษัทฯ ที่จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนรายการที่ 3 จะเป็นกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรีในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 และ 40) ซึ่งถือว่าการจัดวางทำเลที่ตั้งของกลุ่มโรงแรมในระดับบนให้กระจายไปในหลายทำเลที่สำคัญ

(6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในการเข้าทำรายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน VA1 และ RW5 ประมาณ 1,637.31 ล้านบาท ซึ่งมาจาก (1) รายการที่ 2.1 ค่าซื้อหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ VA1 รวมกันประมาณ 450.50 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการจำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ (2) รายการที่ 2.2 ค่าซื้อหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ RW5 รวมกันประมาณ 202.97 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการจำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการลงทุนและพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 140,534.60 ล้านบาท⁴⁴ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนทำรายการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ทั้งรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

(7) ราคาซื้อ VA1 และ RW5 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการทรวงวด 1 และทรวงวด 2 มีความเหมาะสม

สินทรัพย์หลักของ VA1 และ RW5 คือ ที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และทรวงวด 2 ตามลำดับ โดย

VA1

ราคาซื้อหุ้น VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (ที่ดิน) ของ VA1 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ

⁴⁴ หากรวมทั้ง 4 โครงการ (รายการที่ 1, 2.1, 2.2 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,497.91 ล้านบาท

697.68 ล้านบาท จำนวน 251.64 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของมูลค่ายุติธรรม และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 ที่จำนวนไม่เกิน 446.04 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรวงวด 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท จะเท่ากับ 83.36 – 238.63 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 160.98 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.60 – 9.47 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.03 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.91 – 12.13 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการทรวงวด 1 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 2.1 – 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

RW5

ราคาซื้อหุ้น RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (ที่ดิน) ของ RW5 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 314.33 ล้านบาท จำนวน 113.37 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของมูลค่ายุติธรรม และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 ที่จำนวนไม่เกิน 200.96 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรวงวด 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท จะเท่ากับ 108.87 – 178.44 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 143.71 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.50 – 10.39 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.95 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.55 – 10.59 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการทรวงวด 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 2.3 – 2.4 ของรายงานฉบับนี้)

2.2 ข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (1) -

(2) ที่ดินโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ที่ดินโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนทรวงวด เขต สัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนพื้นที่สีแดงตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556)

ซึ่งกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7:1 โดยสามารถเพิ่ม FAR อีกร้อยละ 20 หากจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร (เนื่องจากถนนทรงวาดมีเขตทางไม่ถึง 16 เมตร และไม่อยู่ในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน) รวมทั้งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร⁴⁵ ดังนี้

(ก) ตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงฯ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา พ.ศ. 2542 ส่งผลให้

- การก่อสร้างอาคารในระยะ 3 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตรจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งไม่ใช่ตึกแถว และให้มีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- สำหรับระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

(ข) ตามพระราชกฤษฎีกาจัดซื้อที่ดิน กำหนดให้มีการตัดและขยายถนนทรงวาดให้มีขนาดกว้าง 20 เมตร ซึ่งให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ว่าจะดำเนินการเมื่อใดก็ได้ และได้กำหนดให้กรรมสิทธิ์ของที่ดินที่จะมีการตัดหรือขยายถนนนั้นตกเป็นของรัฐตั้งแต่วันที่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกา ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนบางส่วน อย่างไรก็ตาม ในการออกแบบผังโครงการ บริษัทฯ ได้เผื่อพื้นที่สำหรับแนวเวนคืนไว้แล้วเพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อโครงการโดยร่นเข้ามาในระยะสูงสุดคือประมาณ 10 เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนทรงวาด

(ค) โครงการทรงวาด 1: จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ในเบื้องต้นของ VA1 โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ พบว่า อาคารบางหลังบนที่ดินของ VA1 (โครงการทรงวาด 1) อาจจะถูกกำหนดเป็นโบราณสถานที่ยังไม่ขึ้นทะเบียน ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะขอการยืนยันเป็นหนังสือจากกรมศิลปากรถึงความชัดเจนของสถานะความเป็นโบราณสถานของอาคารทุกหลังบนที่ดินของ VA1 ก่อนเข้าลงทุนใน VA1

ในการออกแบบผังโครงการทรงวาด นอกเหนือจากกำหนดพื้นที่ใช้ประโยชน์ FAR และ OSR ตามกฎหมายผังเมืองสำหรับพื้นที่สีแดงแล้ว ยังต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อจำกัดต่างๆ ข้างต้น บริษัทฯ จึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เต็มศักยภาพ และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดย (1) โครงการทรงวาด 1: ก่อสร้างอาคารขนาด 9 ชั้น แบ่งเป็นส่วนบนดิน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (ที่จอดรถ) และโครงการทรงวาด 2: ก่อสร้างอาคารขนาด 7 ชั้น แบ่งเป็นส่วนบนดิน 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (ที่จอดรถ) และ (2) พื้นที่ส่วนที่ดินริมฝั่งเจ้าพระยา เป็นอาคาร/พื้นที่แนวราบที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ อาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

⁴⁵ จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ VA1 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ, รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ RW5 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ และรายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย โดย (Legal Due Diligence) ของ VA1 และ RW5 โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2564

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.1) -

แม้ว่าเมื่อพิจารณาโรงแรมระดับลักซ์วรีรีมน้ำเจ้าพระยาในย่านถนนทรงวาด จะไม่มีคู่แข่งโดยตรง แต่ตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยาดังแต่โครงการทรงวาดลงมา จะมีทั้งโรงแรมระดับลักซ์วรีรี และโรงแรมบูติก (ซึ่งเป็นโรงแรมขนาดเล็กจำนวนห้องพักประมาณ 10 – 45 ห้อง และมีได้บริหารโดยผู้บริหารโรงแรมในระดับสากล) อยู่ตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยาโดยเฉพาะในฝั่งพระนคร ซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งที่สำคัญของโครงการทรงวาด รวมทั้งโครงการสวน (รวมถึงโครงการโอพี เฟลส และอีเอซี ของบริษัทฯ ด้วย) โดยโรงแรมระดับลักซ์วรีรี อาทิ โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล (เจริญกรุง 40) โรงแรมคาเพลล่า กรุงเทพฯ โรงแรมแข่งกริลล่า กรุงเทพฯ โรงแรมโพธิ์ขันธ์ไฮเทค แบงค็อก แอท เจ้าพระยาวิเวอร์ โรงแรมอนันตรา ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ รีสอร์ท และโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนาในถนนเจริญกรุง 36 คือ โรงแรม เวียนนา เฮ้าส์ กรุงเทพ (ศलगสถาน หรือโรงภาษีร้อยชักสาม) เป็นต้น ซึ่งแต่ละโรงแรมล้วนแต่มีจุดเด่น และจุดขายที่โดดเด่นของตนเอง

(3.2) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.2) -

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการทรงวาด ประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 และกลุ่มลูกค้าคนไทยและชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 โดยเน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัวที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และสุขภาพ (Wellness) รวมทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ นักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธุรกิจ คู่รักที่มองหาประสบการณ์โรแมนติก และออนไลน์อินฟลูเอนเซอร์ เป็นต้น

(3.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการที่พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และได้รับแรงกระตุ้นจากพฤติกรรมการปรับตัวของลูกค้าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องพิจารณารูปแบบการให้บริการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.3) -

(3.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.4) -

โดยที่โครงการทรงวาด 1 และโครงการทรงวาด 2 จะเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาประมาณ 3 ปี 9 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ไม่ยาวนานนัก และโครงสร้างอาคารมิได้มีความซับซ้อน จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถบริหารต้นทุนโครงการได้ไม่มากนัก

(3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณา อาทิ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง สถานะปัจจุบัน ยังมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการภายหลังที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3.6) ความเสี่ยงที่อัตราผลตอบแทนโครงการจะลดลงในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ VA1 และ RW5 ภายในปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน VA1 และ RW5 ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.6) -

(4) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ VA1 และ RW5

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (4) -

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาคอนเสิร์ตฮอลล์ของบริษัท ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (1) -

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 3 คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมสวน ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งอยู่ติดกับโครงการโอพี เฟลส ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ที่มีเพียง 69 ห้อง โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่ต่อเนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้ รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูงและได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (2) -

โดยบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 และ 40) ซึ่งในส่วนของโรงแรมสวน จะประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 69 ห้อง ห้องอาหาร และบาร์ รวม 3 ห้อง

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ อยู่ติดกับโครงการโอพี เฟลส ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีพื้นที่ติดกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อ 2.1 (3) -

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการสวน ตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะพัฒนาเป็นโครงการโอพี เฟลส และอยู่ห่างจากที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะพัฒนาเป็นโครงการอีเอซี ประมาณ 210 เมตร ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดศักยภาพมากที่สุด โดยพื้นที่โดยรอบที่มีขนาดใหญ่ล้วนแต่อยู่ภายใต้การครอบครองของนิติบุคคล อาทิ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สถานทูตฝรั่งเศส โรงเรียนอัสสัมชัญ มูลนิธิคณะมิสซังแห่งประเทศไทย โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล และกรมธนารักษ์ เป็นต้น

โดยมีจุดเด่น คือ ทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นอีกทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับหรู ที่เอื้อทั้งต่อการพักผ่อน การติดต่อธุรกิจ การท่องเที่ยวและเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ โดยที่

- อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ตลอดเส้นทางถนนเจริญกรุง และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่บางรัก กรุงเทพมหานคร อาทิ อาสนวิหารอัสสัมชัญ ซึ่งเป็นโบสถ์ของนิกายโรมันคาทอลิกที่มีอายุกว่า 113 ปี และสวยงามที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย, อาคารประวัติศาสตร์ศาลากลาง (โรงภาษีร้อยชักสาม) ซึ่งเป็นที่ตั้งแห่งแรกของกรมศุลกากร สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 อายุกว่า 130 ปี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับไม่ต่ำกว่า 5 ดาว ขนาด 70 - 80 ห้อง คาดว่าจะเปิดให้บริการปี 2568 (ที่ดินสิทธิการเช่า), อาคารไปรษณีย์กลาง สร้างขึ้นเมื่อปี 2483 เป็นต้น, ตรอกกัปตันบุช เชื่อมต่อไปยังชุมชนเก่าแก่ย่านตลาดน้อย และเยาวราช เป็นต้น

- อยู่ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ล ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยววิถีแห่งสายน้ำ ไปยังโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ เช่น โครงการเอเชียทิด โครงการลง 1919 โครงการทรวงวด รวมถึงโครงการอื่นๆ ตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยาอีกด้วย
- อยู่ห่างถนนเจริญกรุงประมาณ 20 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนสายสำคัญต่างๆ ได้แก่ ถนนเยาวราช ถนนสีลม ถนนสาทร

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการสวอน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักในระดับโลก เน้นการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ควบคู่กับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ (Culture & Art) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวพักผ่อนบนเส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The River Journey) โดยจุดขายสำคัญของโครงการสวอน คือ

- เป็นโรงแรมระดับหรูแนวไลฟ์สไตล์ ที่มีจำนวนห้องพักไม่มากนัก จึงมีความเป็นส่วนตัวสูง พร้อมบริการสปาแบบออนเซ็น
- จัดสรรพื้นที่ชั้นบนสุด (Rooftop ชั้น 7) เพื่อเป็นส่วนที่มีรูปแบบเฉพาะ สระว่ายน้ำที่มีความยาวตลอดแนวอาคาร พร้อมบาร์
- นอกจากห้องอาหารและบาร์ของโรงแรมสวอนแล้ว ยังเลือกให้บริการห้องจัดเลี้ยง/คลับเลาน์จระดับหรูของโครงการอีเอซี ซึ่งอยู่ในตึกเก่าแก่อายุกว่าร้อยปีพร้อมทัศนียภาพของแม่น้ำเจ้าพระยา และบาร์ของโครงการโอฟีเพลส ได้อีกด้วย
- มีบริการล่องเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อชมบรรยากาศและเยี่ยมชมสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งให้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

โดยบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณถนนเจริญกรุง 36 - 40 เพื่อเป็นโครงการโรงแรมในระดับบน โดยจะประกอบด้วย (ก) โครงการสวอน (ข) โครงการโอฟี เพลส (ซึ่งมีที่ดินติดกันและอยู่ระหว่างวางแผนพัฒนาโครงการ) และ (ค) โครงการอีเอซี เจริญกรุง 40 ซึ่งอยู่ละแวกใกล้เคียงกัน ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการสวอน เชื่อมต่อเนื่องกับโครงการโอฟี เพลส เพื่อบริหารจัดการพื้นที่ร่วมกันในอนาคต ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน รวมทั้งได้ประโยชน์จากการรองรับกลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานที่โครงการอีเอซี ให้เข้าพักที่โรงแรมสวอนและโครงการโอฟี เพลส ซึ่งถือว่าเอื้อประโยชน์ร่วมกัน อันจะเป็นการสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring) ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(4) โครงการสวอน จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ตามแผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งเป็นอีกย่านเก่าแก่ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย

การที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการสวอน จะทำให้บริษัทฯ สามารถเสริมศักยภาพของแผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งจะมีจุดขายคือสถานที่จัดงาน/อีเวนท์ในระดับหรูของโครงการอีเอซี ที่ตั้งอยู่ในอาคารเก่าแก่ที่มีอาคารด้านหนึ่งเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาอย่างชัดเจน และที่พัก 3 สไตล์ 3 โรงแรม ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันเมื่อมีการเชื่อมต่อกันทั้งสามโครงการ อันจะจูงใจนักท่องเที่ยวที่มีระดับรายได้สูงให้เข้ารับบริการ นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเพิ่มเติมความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าได้อีกด้วย

ทั้งนี้ เมื่อพัฒนาโครงการสวอนให้เชื่อมต่อกับโครงการโอฟี เพลส ให้เป็นโครงการที่ต่อเนื่องกัน จะมีจำนวนห้องพักในระดับลักซ์วรีรวมประมาณ 93 - 97 ห้อง ห้องอาหาร ห้องน้ำชา คาเฟ่ และบาร์ รวม 6 ห้อง บริการสปา 2 จุด พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 115 คัน ซึ่งจะทำให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการห้องพักจำนวนที่มากขึ้นได้ และ

เมื่อรวมกับโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 จะมีห้องพักในรูปแบบคลาสสิกเพิ่มขึ้นอีก 50 ห้อง พร้อมทั้งสถานที่จัดงานในระดับหรู โดยทั้งสามโรงแรมถือว่าสนับสนุนกิจกรรมของซึ่งกันและกัน สามารถจัดสรรพื้นที่ของแต่ละโครงการให้มีบริการที่ครบครัน เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้โดยที่มิได้เป็นการแย่งลูกค้ากันเอง ภายใต้การบริหารจัดการโครงการร่วมกันโดยทีมงานของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 - 40)

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (4) และรายการที่ 2 ข้อ 2.1 (5) -

(6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในการเข้าทำรายการที่ 3 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน IHC ประมาณ 882.00 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าซื้อหุ้นสามัญ สิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของ IHC รวมกันประมาณ 303.00 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการจำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 138,897.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการลงทุนและพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 139,779.29 ล้านบาท⁴⁶ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ทั้งรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

(7) ราคาซื้อ IHC และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสวอน มีความเหมาะสม

ราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของ IHC (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 304.60 ล้านบาท จำนวน 4.60 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.72 ของมูลค่ายุติธรรม และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC ที่จำนวนไม่เกิน 300.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการสวอน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 70.31 – 194.53 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 132.62 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.67 – 9.62 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.14 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.57 – 11.95 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการสวอน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการ

⁴⁶ หากรวมทั้ง 4 โครงการ (รายการที่ 1, 2.1, 2.2 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,497.91 ล้านบาท

สวอน ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 3 ของรายงานฉบับนี้)

2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น - โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (1) -

- (2) ที่ดินโครงการสวอน มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ที่ดินโครงการสวอน ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนพื้นที่สีแดงตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ซึ่งกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10:1 โดยสามารถเพิ่ม FAR อีกร้อยละ 20 หากจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง (เนื่องจากถนนเจริญกรุง 36 มีเขตทางไม่ถึง 12 เมตร และไม่อยู่ในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เต็มศักยภาพ และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยการก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้นบนดิน ที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 69 ห้อง ซึ่งไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งจัดสรรพื้นที่เพื่อให้ใช้ประโยชน์ตาม FAR และ OSR

- (3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ อาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

- (3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมลักซ์วรีในละแวกเดียวกัน

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อ 2.2 (3.1) ในหัวข้อเดียวกัน -

โครงการสวอน อยู่ใกล้กับ (ก) โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล ขนาด 368 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในระดับสากลระดับโลกและได้รับมาตรฐาน SHA Extra Plus มีห้องพักที่หลากหลายประเภท ห้องอาหารจำนวน 8 ห้อง ห้องจัดเลี้ยงจำนวน 5 ห้อง และศูนย์สุขภาพสปา เป็นต้น และ (ข) โรงแรม เรียนนา เฮ้าส์ กรุงเทพ (ศุลกสถาน หรือโรงพยาบาลรัชสาม) ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2568 โดยเป็นโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ขนาด 70 - 80 ห้อง เนื้อที่รวมกว่า 5 ไร่ ที่มีจุดเด่นจากอาคารหลังเดิมที่เป็นสถาปัตยกรรมในยุคนีโอ-คลาสสิก มีเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ที่น่าสนใจ และพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาน้ำกว้างกว่า 72 เมตร

อย่างไรก็ตาม ทั้งโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล และโครงการต่างๆ ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาในละแวกนี้ล้วนแต่เป็นโรงแรมในระดับลักซ์วรีทั้งสิ้น จึงทำให้พื้นที่ย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 ถูกยกระดับเป็นย่านของการท่องเที่ยวในระดับหรูและการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น

- (3.2) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง

- ภาพรวมและรายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.2) และส่วนที่ 2 รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2 ข้อ 2.2 (3.2) -

(3.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่พฤติกรรมของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และได้รับแรงกระตุ้นจากพฤติกรรมปรับตัวของลูกค้ายจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาปรับเปลี่ยนการให้บริการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.3) -

(3.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.4) -

โดยที่โครงการสวน จะเริ่มดำเนินการรื้อถอนอาคารหลังเดิมและก่อสร้างอาคารในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ใช้ระยะเวลาประมาณ 3 ปีกว่า ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ไม่ยาวนานนัก และโครงสร้างอาคารมิได้มีความซับซ้อน จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถบริหารต้นทุนโครงการได้ไม่ยากนัก

(3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตรื้อถอน การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณา อาทิ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตรื้อถอนอาคาร การขอใบอนุญาตก่อสร้าง ใบขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น สถานะปัจจุบัน ยังมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3.6) ความเสี่ยงที่อัตราผลตอบแทนโครงการจะลดลงในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ IHC ภายในปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน IHC ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3.6) -

(4) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ IHC

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (4) -

3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อขัดแย้งระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.1 ประโยชน์และข้อขัดแย้งระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) สนับสนุนความได้เปรียบ เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและคงความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับสิทธิในการเข้าถึงที่ดินจำนวนมากของกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญต่างๆ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน ซึ่งรวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการนี้ด้วย รวมทั้งยังเป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพของคู่แข่งทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5, และ IHC เช่น การยกเลิกการซื้อหุ้นสามัญใน HW9 และ/หรือ VA1 และ/หรือ RW5 และ/หรือ IHC ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีค่าปรับ, ในกรณีที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และ/หรือ VA1 และ/หรือ RW5 และ/หรือ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังสามารถให้ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 และ/หรือ VA1 และ/หรือ RW5 และ/หรือ IHC จ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี⁴⁷ ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9 และ/หรือ VA1 และ/หรือ RW5 และ/หรือ IHC + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 และ/หรือ VA1 และ/หรือ RW5 และ/หรือ IHC ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ

ทั้งนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9 , VA1, RW5, และ IHC ไม่มีกำหนดระยะเวลาหมดอายุสัญญา หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติในวาระที่ 7.1 (รายการที่ 1) วาระที่ 7.2 (รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2) และวาระที่ 7.3 (รายการที่ 3) ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้แล้ว และหากบริษัทฯ จะตัดสินใจเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นระยะเวลานานหลายปี ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ควรจะทำการวิเคราะห์การลงทุนโครงการอีกครั้งด้วยข้อมูลล่าสุด ณ ขณะนั้น เพื่อตรวจสอบความเป็นไปได้และผลตอบแทนของโครงการ ก่อนตัดสินใจลงทุน

ดังนั้น จึงเป็นการสนับสนุนแผนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบและเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่รายอื่น ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญประการหนึ่งของบริษัทฯ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ อยู่ภายใต้สัญญาให้สิทธิตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Filing & Prospectus) ของบริษัทฯ จึงเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ให้สิทธิที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ อีกด้วย รวมทั้งยังสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถที่จะเติบโตแบบก้าวกระโดดจากการพัฒนาทรัพย์สินที่ได้มาจากสัญญาให้สิทธิด้วย

⁴⁷ โดยบริษัทฯ จะมีต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 (เงินเพิ่มแก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5, และ IHC) – ร้อยละ 1.95 (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจาก THBFX) = ร้อยละ 3.05 ต่อปี ตามที่กล่าวไว้ในข้อขัดแย้งและความเสี่ยงของรายการที่ 1 -3 ในข้อ 2.2 ข้อย่อย (3.6) ของรายงานฉบับนี้

P.N.

(2) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย

การที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาให้สิทธิกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ทำให้บริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ดินและโครงการทั้งหมดของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ตามที่บริษัทฯ ร้องขอ รวมถึงข้อมูลของทั้ง 4 รายการ ในครั้งนี้ เพื่อนำมาพิจารณาและศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการอย่างละเอียด และหากบริษัทฯ เห็นว่าสามารถพัฒนาโครงการได้ บริษัทฯ ก็ทยอยตัดสินใจลงทุนเป็นรายโครงการไป

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ จึงทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย

(3) บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน

ในช่วงเริ่มต้นของการศึกษาข้อมูล ติดต่อ จัดหาที่ดินหรือโครงการต่างๆ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการตามแนวทางของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องรักษาความลับไว้เพื่อให้ล่วงรู้ถึงคู่แข่งหรือบุคคลภายนอกก่อนเวลาอันเหมาะสม

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงเป็นการจำกัดการรับรู้ข้อมูลไว้ในเฉพาะกลุ่ม อันจะเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ มากกว่า

(4) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวาง และการส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี

กลุ่มบริษัทที่ซีซี เป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการประกอบธุรกิจใน 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (ก) กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทไทยเบฟเวอเรจ กลุ่มบริษัท Fraser & Neave กลุ่มบริษัทโออีซี กลุ่มบริษัทเสริมสุข กลุ่มบริษัท Beverage Corporation (Sabeco) เป็นต้น (ข) กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและการค้า ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทเบอร์ลี่ ยุคเกอร์ และกลุ่มบริษัท MM Mega Market (ค) กลุ่มธุรกิจประกันและการเงิน ประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจเครือไทย โสลดิงส์ (ง) กลุ่มธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรม การเกษตร ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทอาหารสยาม และ (จ) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศไทยและระบายนานาชาติ

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการเข้าทำธุรกรรมผ่านสัญญาให้สิทธิแล้ว ที่ผ่านมามีบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทที่ซีซี ต่างมีธุรกรรมระหว่างกัน โดยที่แต่ละฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์จากจุดแข็งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมและเติบโตไปด้วยกันอีกด้วย ซึ่งบริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มบริษัทที่ซีซี คิดเป็นประมาณร้อยละ 6 ร้อยละ 4 และร้อยละ 3 ของรายได้รวมในปี 2562 – 2564 ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กลุ่มบริษัทที่ซีซี ประมาณร้อยละ 4 ร้อยละ 3 และร้อยละ 3 ของค่าใช้จ่ายรวมในปี 2562 – 2564 ตามลำดับ

ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวาง และการส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี โดยที่แต่ละฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์จากจุดแข็งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมและเติบโตไปด้วยกันอีกด้วย

3.2 ข้อขัดแย้งในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) การพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) ในการจัดหาสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

ในการจัดซื้อที่ดินรวมทั้งทรัพย์สินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะพิจารณาจากที่ดินจากบุคคลภายนอกและที่ดินตามสัญญาให้สิทธิภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกัน ซึ่งจากสัญญาให้สิทธิทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับสิทธิในการเข้าถึงที่ดินจำนวนมากของกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่เป็นที่ดินขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ อีกทั้งประโยชน์จากการเข้าถึงข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณาตัดสินใจที่สะดวกกว่าการขอข้อมูลจากบุคคลภายนอก รวมถึงทีมงานบางส่วนมีความคุ้นเคยกับที่ดินและศึกษาข้อมูลมาเป็นระยะหนึ่งแล้ว ก่อนเข้าสู่กระบวนการทำงานและการตัดสินใจซื้อที่ดินตามสัญญาให้สิทธิ จึงทำให้ในช่วงระยะเวลา 2 - 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงซื้อสิ่งหาริมทรัพย์จากกลุ่มผู้ให้สิทธิเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึงการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น จึงเป็นการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) ในการจัดหาสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

(2) การเข้ารายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

การทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ และจำเป็นต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการและประมาณการทางการเงินของโครงการอย่างละเอียด เพื่อให้เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ทำให้คู่แข่งทราบถึงความเคลื่อนไหวและอาจจะนำไปปรับกลยุทธ์ที่จะใช้ในการแข่งขันได้ อีกทั้งทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนส่วนเพิ่มในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกซึ่งไม่จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอเช่นนี้จากกลุ่มบุคคลอื่นที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการเฉกเช่นกลุ่มผู้ให้สิทธิ ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้วบริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนโดยเปรียบเทียบการทำรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

4. การวิเคราะห์อื่นๆ

4.1 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งบริษัทฯ สามารถทยอยเบิกเงินกู้ได้ตามความจำเป็น โดยบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมาจาก (ก) วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนในรูปแบบ Revolving Development Credit Program – Cum Debenture (“RD CD”) วงเงิน 30,000 ล้านบาท โดยสามารถเบิกถอนวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการลงทุนและพัฒนา ก่อสร้างโครงการ เมื่อโครงการแล้วเสร็จจนรับรู้รายได้แล้ว สามารถนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือการออกหุ้นกู้มาชำระคืนวงเงินดังกล่าวซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับวงเงินกลับคืนมาเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไป (โดยนัยคือ เป็นวงเงินสินเชื่อ ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 30,000 ล้านบาท นั้นเอง) และ (ข) สินเชื่อแบบมีระยะเวลา

โดยมีประมาณการใช้เงินและแหล่งเงินทุน ดังนี้

รายการ/โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุน เริ่มต้น	เงินพัฒนา โครงการ	รวม	แหล่งที่มาของ เงินลงทุน	ระยะเวลาการลงทุน โดยประมาณ
รายการที่ 1 (ก) ค่าซื้อหุ้นของ HW9 ^{1/} (ข) เงินลงทุนพัฒนาโครงการ	442.38	1,536.22	1,978.60	(ก) วงเงิน RD CD และ (ข) สินเชื่อ แบบมีระยะเวลา ซึ่งมีวงเงินที่ยัง ไม่ได้เบิกใช้ ณ สิ้น ปี 2564 เท่ากับ 8,000 ล้านบาท และ 2,500 ล้าน บาท ตามลำดับ ^{2/}	ภายในปี 2565 ปี 2565 – Q3/2568
รายการที่ 2.1 และ 2.2 (ก) ค่าซื้อหุ้นของ VA1 และ RW5 ^{1/} (ข) เงินลงทุนพัฒนาโครงการ	450.50 + 202.97	660.27 + 323.57	1,637.31		ภายในปี 2565 ปี 2565 – Q1/2569
รายการที่ 3 (ก) ค่าซื้อหุ้นของ IHC ^{1/} (ข) เงินลงทุนพัฒนาโครงการ	303.00	579.00	882.00		ภายในปี 2565 ปี 2565 – Q4/2568
รวม	1,398.85	3,099.06	4,497.91		

หมายเหตุ 1/ รวมสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด และเงินทุนหมุนเวียนสุทธิด้วย

2/ เป็นวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินภายในประเทศ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของรายการที่ 1 - 3 เท่านั้น โดยบริษัทฯ จะเบิกเงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินบาท โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีวงเงิน (ก) และ (ข) ที่ยังไม่ได้เบิกใช้รวมทั้งสิ้น 82,523.82 ล้านบาท

โดยที่ บริษัทฯ เชื่อว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น (รายการที่ 1, รายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

โดยที่ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น มีกำหนดข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม ดังนี้ “หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายใด ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ข้อตกลงชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการส่วนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า (ก) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขาย ถ้าบริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถ

พัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังขอให้ผู้ขายจ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี; (ข) บริษัทฯ มีทางเลือกที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือเลือกที่จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวแก่ผู้ขาย และยังสามารถพัฒนาโครงการได้ด้วย (โดยไม่ต้องวางหลักประกันใดๆ ให้แก่ผู้ขาย) ทางเลือกตามข้อ (ข) ข้างต้นเป็นสิทธิของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ วิเคราะห์แล้วเห็นว่า การกู้ยืมสถาบันการเงินในอนาคตมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า หรือมีเงื่อนไขด้อยกว่า หรือบริษัทฯ สามารถนำเงินไปลงทุนได้ผลตอบแทนสูงกว่า ร้อยละ 5 ต่อปี การชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแก่ผู้ขายภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวให้ความยืดหยุ่นและเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

(โปรดดูสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น (รายการที่ 1, รายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3) ในข้อ 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3 และ 9.1.4 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมด และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด รวมถึงประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียน (เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ) ของ HW9 (สำหรับโครงการดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท) VA1 (สำหรับโครงการทรวงวด 1) RW5 (สำหรับโครงการทรวงวด 2) และ IHC (สำหรับโครงการสวน) ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรีที่สอดคล้องกับแผนงานและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ โดยเป็นการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ โดยมีจุดเด่นที่แตกต่างกันขึ้นกับแต่ละทำเล

นอกจากนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนการพัฒนาโครงการ ตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ และเป็นไปตามสัญญาให้สิทธิและบันทึกข้อตกลงที่จะลงทุนเมื่อปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คือ กลุ่มบริษัททีซีซี (กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากในประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่มีคุณภาพในทำเลที่สำคัญจากกลุ่มบริษัททีซีซีอย่างต่อเนื่อง โดยมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากกลุ่มบริษัททีซีซี เพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

ดังนั้น การลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและบริหารพอร์ตการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในอนาคต เป็นการเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
 - (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด
 - (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- โครงการเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีที่เน้นด้านสุขภาพ (Wellness) พร้อมจุดขายของร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำและบนเรือ ควบคู่กับการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมในดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักในระดับโลก

- (4) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน โดยการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) ซึ่งจะเป็นโรงแรมแห่งแรกในจังหวัดเชียงราย และเป็นการกระจายพอร์ตโรงแรมไปยังจังหวัดรองที่มีแนวโน้มได้รับการสนับสนุนการท่องเที่ยวจากภาครัฐ และขับเคลื่อนด้วยความต้องการจากประชาชนในประเทศภายหลังสถานการณ์ COVID-19
- (5) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอาคารเดิม และระบบต่างๆ ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทร แองเกิ้ล รีสอร์ท มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- (2) ที่ดินโครงการมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
 - (3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมลักซ์วารีในละแวกเดียวกัน
 - (3.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง
 - (3.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่พฤติกรรมของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และได้รับแรงกระตุ้นจากพฤติกรรมปรับตัวของลูกค้าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องพิจารณารูปแบบการให้บริการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา
 - (3.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
 - (3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อแล้ว
 - (3.6) ความเสี่ยงที่อัตราผลตอบแทนโครงการจะลดลงในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าซื้อ HW9 ภายในปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี
- (4) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ HW9

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ HW9 เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด แต่บริษัทฯ ยังอาจจะมีความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ HW9 อย่างไรก็ดี ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9 ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุความรับผิดชอบในประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ HW9 แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นใน HW9 ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน HW9 ให้รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน HW9 ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น HW9 ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้

P.N.

รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งข้อเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน HW9 ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้น (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และ

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2.1 และ 2.2 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วอรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน และตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามโครงการล้ง 1919 ที่จะพัฒนาโครงการเชื่อมต่อกันเป็นโครงการสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการทรวงวด 1 จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ อีกทั้งสามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากโครงการดังกล่าวทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการใช้ Facilities ร่วมกัน (เช่น ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร บาร์ ที่จอดรถ เป็นต้น) ของโครงการทรวงวด 1 โครงการทรวงวด 2 และโครงการล้ง 1919 (ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามกับโครงการทรวงวด) ของบริษัทฯ และลูกค้าสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการมิกซ์ยูสเวียงนครเกษม โครงการสวอน โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอชซี ได้อีกด้วย
- (5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน และกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วอรี (Luxury) ที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งกรุงเทพมหานครชั้นใน
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อ VA1 และ RW5 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการทรวงวด 1 และทรวงวด 2 มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2.1 และ 2.2 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1

โดยที่รายการที่ 2.1 จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ในเบื้องต้นของ VA1 โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ พบว่า อาคารบางหลังบนที่ดินของ VA1 (โครงการทรวงวด 1) อาจจะถูกกำหนดเป็นโบราณสถานที่ยังไม่ขึ้นทะเบียน ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะขอการยืนยันเป็นหนังสือจากกรมศิลปากรถึงความชัดเจนของสถานะความเป็นโบราณสถานของอาคารทุกหลังบนที่ดินของ VA1 ก่อนเข้าลงทุนใน VA1

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง และได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 น้อยที่สุด
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ อยู่ติดกับโครงการโอพี เฟลส ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีพื้นที่ติดกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการสวน จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจโรงแรมตามแผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งเป็นอิกยานเก่าแก่ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการใช้ Facilities ร่วมกัน (เช่น ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ร้านอาหาร บาร์ ที่จอดรถ เป็นต้น) ของโครงการสวน โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอชซีของบริษัทฯ และลูกค้าสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการมิกซ์ยูสเวียงนครเกษม โครงการทรวงวด 1 โครงการทรวงวด 2 และโครงการล้ง 1919 (ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามกับโครงการทรวงวด) ได้อีกด้วย
- (5) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของธุรกิจโรงแรม และการบริการ (Hospitality) โดยการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 - 40)
- (6) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
- (7) ราคาซื้อ IHC และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสวน มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 3 มีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) สนับสนุนความได้เปรียบ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC เช่น การยกเลิกการซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีค่าปรับ, ในกรณีที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของ HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังขอให้ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC จ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติม

P.N.

ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี⁴⁸ ของยอดรวมค่าซื้อหุ้นสามัญ และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC + ค่าพัฒนาโครงการที่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ/หรือ IHC ออกไปก่อน (ถ้ามี) + เงินทุนหมุนเวียน และหนี้สินตามบัญชี ณ วันที่ทำรายการ ทั้งนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นใน HW9, VA1, RW5, และ IHC ไม่มีกำหนดระยะเวลาหมดอายุสัญญา หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติในวาระที่ 7.1 (รายการที่ 1) วาระที่ 7.2 (รายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2) และวาระที่ 7.3 (รายการที่ 3) ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งแล้ว และหากบริษัทฯ จะตัดสินใจเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นระยะเวลานานหลายปี ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ควรจะทำการวิเคราะห์การลงทุนโครงการอีกครั้งด้วยข้อมูลล่าสุด ณ ขณะนั้น เพื่อตรวจสอบความเป็นไปได้และผลตอบแทนของโครงการ ก่อนตัดสินใจลงทุน

- (2) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย
- (3) บริษัทฯ สามารถรักษาความสัมพันธ์เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน
- (4) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวางและการส่งเสริมซึ่งกันและกันภายใน ของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี

โดยมีข้อต่อระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) การพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) ในการจัดหาสิ่งทรมิตรทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
- (2) การเข้าทำการรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้นักลงทุน ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอในรูปแบบเดียวกับสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มบุคคลอื่น ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้วบริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนโดยเปรียบเทียบการทำการรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น (รายการที่ 1, รายการที่ 2.1, รายการที่ 2.2 และรายการที่ 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

โดยที่ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น มีกำหนดข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม ดังนี้ "หากผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลพินิจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายใด ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะซื้อหุ้น ผู้ซื้อตกลงชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดย

⁴⁸ โดยบริษัทฯ จะมีต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 (เงินเพิ่มแก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน HW9/VA1/RW5/IHC) – ร้อยละ 1.95 (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจาก THBFIX) = ร้อยละ 3.05 ต่อปี ตามที่กล่าวไว้ในข้อต่อและความเสี่ยงของรายการที่ 1 – 3 ในข้อ 2.2 ข้อย่อย (3.6)

คำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้น รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ หนี้สินตามบัญชี และเงินลงทุนพัฒนาโครงการสวนเพิ่ม (หากมี) จนถึงวันที่ซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า (ก) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขาย ถ้าบริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญใน HW9, VA1, RW5 และ IHC ไม่เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ก่อน โดยไม่ต้องชำระค่าหุ้นสามัญ และยังขอให้ผู้ขายจ่ายค่าพัฒนาโครงการไปก่อน โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี; (ข) บริษัทฯ มีทางเลือกที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือเลือกที่จะชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวแก่ผู้ขาย และยังสามารถพัฒนาโครงการได้ด้วย (โดยไม่ต้องวางหลักประกันใดๆ ให้แก่ผู้ขาย) ทางเลือกตามข้อ (ข) ข้างต้นเป็นสิทธิของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ วิเคราะห์แล้วเห็นว่า การกู้ยืมสถาบันการเงินในอนาคตมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า หรือมีเงื่อนไขด้อยกว่า หรือบริษัทฯ สามารถนำเงินไปลงทุนได้ผลตอบแทนสูงกว่าร้อยละ 5 ต่อปี การชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแก่ผู้ขายภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวให้ความยืดหยุ่นและเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา และเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยพิจารณามูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก (Initial Investment) ได้แก่ ราคาตกลงซื้อขายสินทรัพย์ในครั้งนี้และเงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด ("HW9") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท และการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญ HW9 จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ HW9 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 438.00 ล้านบาท⁴⁹ และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท อีกจำนวน 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 2.1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด ("VA1") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญ VA1 จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VA1 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมไม่เกิน 446.04 ล้านบาท⁵⁰ และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 อีกจำนวน 660.27 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 2.2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ริเทล เวิลด์ 5 จำกัด ("RW5") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 2

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญ RW5 จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RW5 และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมไม่เกิน 200.96 ล้านบาท⁵¹ และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 อีกจำนวน 323.57 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โยเดิ้ล เจริญกรุง จำกัด ("IHC") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการสวน

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญ IHC จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IHC และรับโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท⁵² และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการสวน อีกจำนวน 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

⁴⁹ โปรดดูเชิงอรรถ 1 ในหน้าที่ 3

⁵⁰ โปรดดูเชิงอรรถ 7 ในหน้าที่ 4

⁵¹ โปรดดูเชิงอรรถ 9 ในหน้าที่ 5

⁵² โปรดดูเชิงอรรถ 11 ในหน้าที่ 6

ในการประเมินมูลค่าดีดธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น แผนธุรกิจของบริษัทฯ ประมาณการทางการเงินของทั้ง 4 โครงการ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของ HW9, VA1, RW5 และ IHC ผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของ AWC ที่อยู่ในกรุงเทพฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอทริณี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทีจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงค์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท และโครงการในต่างจังหวัด 6 ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่, โรงแรมเชอราตัน สมุย รีสอร์ท, โรงแรมบันยันทรี สมุย, โรงแรมวานาเบลล์ เอลักซ์ฮวีร์ คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, และโรงแรมภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา ในยางบีช และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวนของบริษัทฯ งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน และในสภาวะการปกติ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ โครงการทั้งสามการเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท และการพัฒนาโครงการ

HW9 มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 22-1-48 ไร่ (35,792 ตร.ม. หรือ 8,948 ตร.ว.) พร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัทฯ จะรับโอนหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ HW9 แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ HW9) ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ที่จะได้มาในครั้งนี้ และการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

1.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "CBRE") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ตามรายงานลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 (เลขที่ I214022001) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุน และวิธีรายได้โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินและโรงแรม ภายใต้ชื่อ โรงแรมอิมพีเรียลโกลเด้นไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ 222 หมู่ที่ 1 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ดิน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม

22-1-48 ไร่ (35,792 ตารางเมตร หรือ 8,948 ตารางวา) โดยทรัพย์สินแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ตามสภาพการใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 โรงแรมอิมพีเรียลโกลเด้นไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 21-3-52 ไร่ (35,008 ตารางเมตร หรือ 8,752 ตารางวา) โดยที่ดินเป็นที่ตั้งของอาคารหลัก 3 รายการ ประมาณ 9,020 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 5 ชั้น อาคารห้องอาหาร 3 ชั้น และอาคารโรงละคร นอกจากนี้ โรงแรมยังมีอาคารสนับสนุนจำนวน 11 รายการ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างริมแม่น้ำรวก ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน 1 ฉบับ เนื้อที่ดิน 0-1-96 ไร่ (784 ตารางเมตร หรือ 196 ตารางวา) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพบว่า ณ วันสำรวจ มีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น สภาพเก่าและไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้

• ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
	เลขที่			ไร่	งาน	ตารางวา		
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1								
1	17060	54	4228	8	3	55	บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด	ไม่มี
2	17061	53	4227	12	3	97		ไม่มี
	รวม – กลุ่มที่ 1			21	3	52		
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2								
3	11037	86	2917	0	1	96	บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด	ไม่มี
	รวม – กลุ่มที่ 2			0	1	96		
	เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า			22	1	48		

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่ก่อสร้างอาคารหลักรวม 9,020 ตารางเมตร และพื้นที่ก่อสร้างอาคารสนับสนุน 921 ตารางเมตร มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)
	<u>อาคารหลัก</u>		
1	อาคารโรงแรม 5 ชั้น	6,205.00	83 x 38
2	อาคารห้องอาหาร 3 ชั้น	1,900.00	23 x 38
3	อาคารโรงละคร	915.00	25 x 42
	รวมพื้นที่อาคารหลัก	9,020.00	
	<u>อาคารสนับสนุน</u>		
4	อาคารคลับเฮาส์	96.00	12 x 8
5	สระว่ายน้ำ	375.00	15 x 25
6	อาคารควบคุมงานระบบ	63.00	6 x 10.5
7	อาคารโรงไฟฟ้า	35.00	5 x 7
8	อาคารโรงขยะ	28.00	4 x 7
9	อาคารโรงจอดรถ 1	102.00	17 x 6
10	อาคารโรงจอดรถ 2	40.00	4 x 10
11	อาคารป้อมยาม	9.00	3 x 3
12	อาคารโรงประปา	47.00	11 x 5

P.N.

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)
13	อาคารบ้านพักอาศัย 1	96.00	6 x 16
14	อาคารบ้านพักอาศัย 2	30.00	6 x 5
	พื้นที่อาคารสนับสนุนทั้งหมด	921.00	
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	ถนนลาดยาง พร้อมรางระบายน้ำ	3,000.00	
	ลานคอนกรีต พร้อมรางระบายน้ำ	2,000.00	
	พื้นที่ส่วนที่ได้รับการปรับปรุงภูมิทัศน์	18,000.00	

• **สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารและงานระบบ**

ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบขนส่ง ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล และระบบจัดการ/ควบคุม

1.1.1 การประเมินมูลค่า – ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความเห็นว่า วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ของทรัพย์สินได้ดีกว่า และใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทน เป็นวิธีประเมินรอง ใช้ตรวจสอบกลับหรือสอบทานวิธีประเมินหลัก โดยสรุปได้ดังนี้

(ก) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

○ **ที่ดิน**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินของที่ดินที่อยู่ในอำเภอเชียงแสน ที่มีทำเลที่ตั้งและมีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 12,500 – 17,136 บาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง
ทำเลที่ตั้ง	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 ด.เวียง อ. เชียงแสน จ. เชียงราย				ถนนสาย 1 ด.เวียง อ. เชียงแสน จ. เชียงราย
เนื้อที่ดิน	21.88 ไร่ (8,752 ตารางวา)	11.05 ไร่ (4,420 ตร.ว.)	4.09 ไร่ (1,634 ตร.ว.)	24.28 ไร่ (9,710 ตร.ว.)	4.02 ไร่ (1,609 ตร.ว.)
ระยะติดต่อ (เมตร)	200 ม.	77 ม.	78 ม.	147 ม.	60 ม.
ระยะติดต่อแม่น้ำ (เมตร)	-	-	75 ม.	271 ม.	-
รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
สภาพพื้นที่	ที่ลาดเชิงเขา ระดับดินสูงกว่าถนนผ่านหน้า 1 – 2 ม.	ปรับถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 2 – 3 ม.	ปรับถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
ประเภทเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	นส.3ก	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ผังเมือง	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 7	บริเวณที่ 7	บริเวณที่ 5
ราคาซื้อขาย					
ราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		12,500	17,136	13,226	12,500
วันซื้อขาย		ไตรมาสที่ 4 ปี 2564	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564
อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย		-35%	0%	-25%	-20%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		8,125	17,136	9,919	10,000
การปรับแก้					
ทำเลที่ตั้ง		20%	20%	20%	15%
การเข้าออก		0%	-10%	-10%	0%
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง		20%	20%	20%	15%
ขนาดที่ดิน		-10%	-20%	0%	-20%
ระยะติดถนน		0%	-10%	0%	-5%
ระยะติดแม่น้ำ		0%	-30%	-30%	0%
รูปร่าง		0%	-10%	-10%	-10%
สภาพพื้นที่		5%	5%	20%	5%
ความต่อเนื่องของแปลงที่ดิน		0%	0%	0%	0%
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน		10%	0%	0%	0%
ผังเมือง		0%	0%	0%	5%
สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		10%	10%	10%	10%
อัตราการปรับแก้ทั้งหมด		55%	-25%	20%	15%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		12,594	12,852	11,903	11,500
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		25%	25%	25%	25%
มูลค่าหลังปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก% (พิเศษ)	12,212 บาท/ตร.ว. หรือ ประมาณ 12,200 บาท/ตร.ว. หรือ 4,900,00 บาท/ไร่				
มูลค่าที่ดินทั้งหมด (Value of freehold land)	107,200,000 บาท				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 12,200 บาท/ตร.ว. หรือ 4.90 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 107.20 ล้านบาท

○ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Deterioration) การใช้งานที่ล้าสมัย

P.N.

(Functional Obsolescence) และปัจจัยภายนอกหรือเศรษฐกิจ (External or Economic Obsolescence) รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่ ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุ อาคาร (ปี)	มูลค่าทดแทนใหม่ ^{1/2/}		ค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าทดแทน สุทธิ (ล้านบาท)
				หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
	อาคารหลัก						
1	อาคารโรงแรม 5 ชั้น	6,205.00	20	55,000	341.28	40%	204.77
2	อาคารห้องอาหาร 3 ชั้น	1,900.00	20	50,000	95.00	40%	57.00
3	อาคารโรงละคร	915.00	25	80,000	73.20	50%	36.60
	มูลค่ารวมอาคารหลัก	9,020.00			509.48		298.37
	อาคารสนับสนุน						
4	อาคารคลังสินค้า	96.00	25	14,000	1.34	50%	0.67
5	สระว่ายน้ำ	375.00	25	17,000	6.38	50%	3.19
6	อาคารควบคุมงานระบบ	63.00	25	9,500	0.60	50%	0.30
7	อาคารโรงไฟฟ้า	35.00	25	9,500	0.33	50%	0.17
8	อาคารโรงขยะ	28.00	25	6,500	0.18	50%	0.09
9	อาคารโรงจอดรถ 1	102.00	25	3,500	0.36	50%	0.18
10	อาคารโรงจอดรถ 2	40.00	25	4,000	0.16	50%	0.08
11	อาคารป้อมยาม	9.00	25	15,000	0.14	50%	0.07
12	อาคารโรงประปา	47.00	30	20,000	0.94	60%	0.38
13	อาคารบ้านพักอาศัย 1	96.00	30	12,000	1.15	60%	0.46
14	อาคารบ้านพักอาศัย 2	30.00	30	12,000	0.36	60%	0.14
	มูลค่ารวมอาคารสนับสนุน	921.00			11.94		5.72
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ						
15	ถนนลาดยาง พร้อมรางระบายน้ำ	3,000.00	2	1,300	3.90	6%	3.67
16	ลานคอนกรีต พร้อมรางระบายน้ำ	2,000.00	2	1,500	3.00	6%	2.82
17	พื้นที่ส่วนที่ได้รับการปรับปรุงภูมิทัศน์	18,000.00	2	950	17.10	6%	16.07
	มูลค่ารวมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	23,000			24.00		22.56
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				545.41		326.65

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

โดยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 326.65 ล้านบาท

ดังนั้น ราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินทรัพย์กลุ่มที่ 1 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานเลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ซึ่งประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาดสำหรับที่ดินและวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง และได้มูลค่าประเมินของสินทรัพย์เท่ากับ **433.85 ล้านบาท**

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 จากวิธีต้นทุน เป็นมูลค่าที่สะท้อนต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ในขณะที่วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง ถึงแม้จะสะท้อนศักยภาพของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน แต่มูลค่ามีความผันแปรไปตามข้อสมมติฐาน ตลอดจนสถานะการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นด้วยกับผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ในการใช้วิธีต้นทุน (Cost Method) ในการประเมินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ซึ่งสามารถสะท้อนมูลค่าตามสภาพของทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะปรับปรุง

และยกระดับโรงแรม รวมถึงนำผู้บริหารโรงแรมระดับอินเตอร์เข้ามาบริหารโรงแรมแห่งนี้ ศักยภาพของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตามโครงสร้างปัจจุบันอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน

(ข) วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) โดยวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง (เป็นวิธีรองในการประเมินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1)

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พิจารณารายได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินด้วย

การประเมินโดยวิธีนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัน หักด้วยอัตราการว่างและหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย เช่น ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายบริหารและดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น หรือ NPV จะเป็นมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้รับผลประกอบการย้อนหลังของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ อิมพีเรียลโกลเด้นไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 73 ห้อง ห้องประชุม 3 ห้อง และห้องอาหาร 1 ห้อง สมมติฐานประกอบการประเมินสรุปได้ดังนี้

	รายการ	สมมติฐาน	มูลค่า (ล้านบาท/ปี)
1	จำนวนห้องพัก	73 ห้องพัก	
2	รายได้ห้องพัก - อัตราค่าห้องพัก (Average Room Rate) - อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)	1,400 บาทต่อห้อง ^{1/} ร้อยละ 50 ^{2/}	18.65
3	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าห้องพัก ^{3/}	9.33
4	รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 10 ของรายได้ค่าห้องพัก	1.86
5	กำไรสุทธิ (NOI)	ร้อยละ 25 ของรายได้รวม	7.46
6	อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สิน	ร้อยละ 7 ต่อปี	
7	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน		106.58
	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (พิเศษ)		107.00

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: 1/ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ควรจะเป็นในสภาวะตลาดปกติ โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยย้อนหลังของโครงการ

2/ อ้างอิงอัตราการเข้าพักของโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่ท่องเที่ยวอื่นๆ ที่มีศักยภาพในสภาวะปกติ ประกอบกับโอกาสได้รับอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าในอดีตที่ผ่านมาเมื่อการแพร่ระบาดสิ้นสุดลง เนื่องจากหลายๆ โรงแรมปิดตัวลงจากผลกระทบของโรคโควิด-19

3/ สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มสูงกว่าสัดส่วนของโรงแรมทั่วไปในตลาด ที่อัตราประมาณร้อยละ 30 - 40 เนื่องจากทรัพย์สินมีร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในพื้นที่สามเหลี่ยมทองคำ ตลอดจนมีห้องจัดเลี้ยงในโอกาสสำคัญต่างๆ

จากสมมติฐานข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโรงแรมอิมพีเรียลโกลเด้นไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เท่ากับ 107.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ด้วยวิธีรายได้ (Income Method of Valuation) โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทน เป็นวิธีประเมินรอง เพื่อใช้ตรวจสอบกลับหรือสอบทานวิธีประเมินหลัก

1.1.2 การประเมินมูลค่า – ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินของที่ดินที่อยู่ในอำเภอเชียงแสน ที่มีทำเลที่ตั้งและมีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 16,066 – 17,136 บาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำรวก	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง	ที่ดินว่างเปล่าริมแม่น้ำโขง
ทำเลที่ตั้ง	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1290 ต.เวียง อ. เชียงแสน จ. เชียงราย				
เนื้อที่ดิน	0.49 ไร่ (196 ตารางวา)	4.09 ไร่ (1,634 ตร.ว.)	7.63 ไร่ (3,050 ตร.ว.)	3.96 ไร่ (1,582 ตร.ว.)	6.16 ไร่ (2,464 ตร.ว.)
ระยะติดถนน (เมตร)	37 ม.	78 ม.	141 ม.	62 ม.	81 ม.
ระยะติดแม่น้ำ (เมตร)	34 ม.	75 ม.	127 ม.	68 ม.	90 ม.
รูปร่าง	สี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพพื้นที่	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 4 - 5 ม.	ปรับถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1 ม.	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1 ม.
ประเภทเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ผังเมือง	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 7	บริเวณที่ 7	บริเวณที่ 7	บริเวณที่ 7
ราคาซื้อขาย					
ราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		17,136	16,066	16,250	16,250
วันซื้อขาย		ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564
อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย		0%	-10%	-10%	-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		17,136	14,459	14,625	14,625
การปรับแก้					
ทำเลที่ตั้ง		25%	25%	25%	25%
การเข้าออก		-5%	-5%	-5%	-5%
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง		15%	15%	15%	15%
ขนาดที่ดิน		5%	10%	5%	10%
ระยะติดถนน		10%	10%	10%	10%
ระยะติดแม่น้ำ		10%	10%	10%	10%
รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
สภาพพื้นที่		0%	0%	10%	10%
ความต่อเนื่องของแปลงที่ดิน		0%	0%	0%	0%
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน		0%	0%	0%	0%
ผังเมือง		0%	0%	0%	0%

P.N.

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		10%	10%	10%	10%
อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน		70%	75%	89%	85%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		29,131	25,303	26,325	27,056
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		25%	25%	25%	25%
มูลค่าหลังปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก% (พิเศษ)	26,954 บาท/ตร.ว. หรือ ประมาณ 27,000 บาท/ตร.ว. หรือ 5,290,00 บาท/ไร่				
มูลค่าที่ดินทั้งหมด (Value of freehold land)	5,300,000 บาท				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 27,000 บาท/ตร.ว. หรือ 5.29 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมของที่ดินกลุ่มที่ 2 เท่ากับ 5.30 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเช่นกัน รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

1.1.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ที่ได้มาในครั้งนี กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท (HW9)	ราคาประเมินทรัพย์สินหลักของ HW9 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
	(1)		(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)	(3)/(1)
ที่ดิน ^{1/}	112.50 ^{2/}			
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	326.65 ^{2/}			
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	439.15 ^{2/}	438.00 ^{3/}	1.15	0.26%

หมายเหตุ:

1/ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท เป็นสินทรัพย์หลักของ HW9

2/ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์ รีสอร์ท เท่ากับ 433.85 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินเท่ากับ 107.20 ล้านบาท และสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 326.65 ล้านบาท (ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน ได้มีการปรับพิเศษเป็น 434.00 ล้านบาท)

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าเท่ากับ 5.30 ล้านบาท

ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I214022001 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

3/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ HW9 เพื่อให้ HW9 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ HW9) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนกเกิ้ล รีสอร์ท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่าดินธรรมของที่ดินที่ได้มาใน HW9 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 จำนวน 438.00 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 4.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นได้ว่าราคาซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของ HW9 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 439.15 ล้านบาท จำนวน 1.15 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.26 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 ที่จำนวนไม่เกิน 438.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

1.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดย การประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำ ประเมินการทางการเงินสำหรับโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่ง จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในจังหวัดอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ในระดับที่นำมาเปรียบเทียบกันได้กับโครงการ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่, โรงแรมเชอราตัน สมุย รีสอร์ท, โรงแรมบันยันทรี สมุย, โรงแรมนาเวลล์ เอ็กซ์ชวรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, และโรงแรมภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา ในยางบีช รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม ท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงสภาวะ อุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2594 และตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจ ของ HW9 จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 หรือก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท เป็นโครงการในอนาคตที่ คาดว่าจะใช้เวลาปรับปรุงและพัฒนาโครงการประมาณ 40 เดือน และเปิดดำเนินการอีกครั้งในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ซึ่งคาดว่าจะช่วงเวลาดังกล่าวน่าที่จะไม่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 แล้ว

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท จะประกอบไปด้วยโรงแรม และร้านอาหารริมแม่น้ำ ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบของวิลล่าส่วนตัวพร้อมสระว่ายน้ำ จำนวน 32 วิลล่า ซึ่งเน้น การพักผ่อนด้วยผลิตภัณฑ์และส่วนผสมออร์แกนิก โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย/ซาวน่า และห้องบริการทรีทเม้นต์
- (2) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในรูปแบบพูลสวีท จำนวน 65 ห้องสวีท พร้อมสระแช่ตัวในห้อง ซึ่ง สถานที่โดยรอบจะถูกตกแต่งแบบโบราณ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ห้องประชุม ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย/ซาวน่า (แยกคำนวณข้อ (1) และ (2) เนื่องจากมี โครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกัน)
- (3) ร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือ ซึ่งจะผสมผสานด้วยวัฒนธรรมตะวันตกและตะวันออก เพื่อชมวิวแม่น้ำโขงและดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ โดยร้านอาหารจะเป็นจุดเช็คอินที่สำคัญของ สามเหลี่ยมทองคำ

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 1,536.22 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 18,855.60 ตารางเมตร (ไม่รวมที่จอดรถ สะพาน และทางเดินภายนอก) และมี พื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 9,493.80 ตร.ม. ซึ่งแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วน ดังนี้

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	งบลงทุนโครงการ ^{3/} (ไม่รวม VAT) (ล้านบาท)	งบลงทุนโครงการ ^{3/} (รวม VAT) (ล้านบาท)	กำหนดการเปิด ให้บริการ
โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas ^{1/}	6,640.80	607.14	649.64	ไตรมาส 3 ปี 2568
โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites ^{2/}	11,374.80	828.58	886.58	ไตรมาส 3 ปี 2568

P.N.

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	งบลงทุนโครงการ ^{3/} (ไม่รวม VAT) (ล้านบาท)	งบลงทุนโครงการ ^{3/} (รวม VAT) (ล้านบาท)	กำหนดการเปิด ให้บริการ
ร้านอาหารริมแม่น้ำ	840.00	- ^{4/}	- ^{4/}	ไตรมาส 3 ปี 2568
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	18,855.60			
พื้นที่จอดรถ สะพาน และทางเดินภายนอก	3,564.00	- ^{4/}	- ^{4/}	
รวมพื้นที่ก่อสร้าง และอื่นๆ	22,419.60	1,435.72	1,536.22	

หมายเหตุ: 1/ ส่วนวิลล่าจะเป็นการก่อสร้างวิลล่าใหม่จำนวน 32 หลัง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2/ ส่วนโรงแรม 65 ห้องสวีท จะเป็นการปรับปรุงจากอาคารโรงแรมหลังเดิม และสร้างอาคารโรงแรมเพิ่มอีก 1 หลัง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

3/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน แต่รวมค่าเปิดตัวโครงการ จำนวน 29.10 ล้านบาท (ไม่รวม VAT)

4/ ค่าก่อสร้างร้านอาหารริมน้ำ และพื้นที่สนับสนุนอื่น รวมอยู่ในโครงการทั้ง 2 ส่วนแล้ว

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ข้อ 1 และ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.2.1 โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี ในรูปแบบของวิลล่า

โรงแรมระดับลักซ์วรี ในรูปแบบของวิลล่า จำนวน 32 วิลล่า บริหารโดยเชนโรงแรมระดับโลก ขนาดห้องพัก 75 - 140 ตร.ม. พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ห้องประชุม 250 ตร.ม. สระว่ายน้ำ ขนาด 580 ตร.ม. ห้องอาหาร 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย สปา เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท นำเสนอการผ่อนคลายแบบองค์รวม (Holistic Retreat) ให้กับลูกค้า โดยใช้ผลิตภัณฑ์และส่วนประกอบที่เป็นออร์แกนิก กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าระดับบน (High-end Market) ที่ต้องการการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness with the Exclusive Experience) นักเดินทาง และกลุ่มครอบครัวที่มีการศึกษา โดยช่องทางการขายคาดว่าจะมาจาก Network ของแบรนด์โรงแรมและ Loyal Membership Program ประมาณร้อยละ 50, จอตรงกับโรงแรมร้อยละ 20 และ Online Travel Agents (OTA) ร้อยละ 30

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

▪ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

○ รายได้ค่าห้องพัก

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของวิลล่า ในปีแรก (ปี 2568) เท่ากับ 15,000 บาท/คืน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักซ์วรี และเป็นเชนโรงแรมที่เป็นคู่แข่งหลักในพื้นที่ใกล้เคียงบริเวณสามเหลี่ยมทองคำ ได้แก่

	โรงแรม	ที่ตั้ง	ปีที่เปิด ให้บริการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/คืน)
1	อนันตรา สามเหลี่ยมทองคำ แคมป์ข้าง แอนด์ รีสอร์ท	ต.เวียง อ.เวียงแสน จ.เชียงราย	2552	61 + 2 บันเบิ้ล	32 - 96 (บันเบิ้ล 22 ตร.ม.)	50,000 - 70,000 ^{1/}
2	โฟร์ ซีซั่นส์ เด็นท์ แคมป์ สามเหลี่ยมทองคำ	ต.เวียง อ.เวียงแสน จ.เชียงราย	2555	16	54 - 232	65,000 - 70,000 ^{2/}
3	เลอเมอร์เดียน เชียงราย	ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย	2551	158	53 - 132	4,100 - 5,600 ^{3/4/}

P.N.

	โรงแรม	ที่ตั้ง	ปีที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/คืน)
4	โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท					
	โรงแรมระดับลักซ์วรี - Villas	ต.เวียง อ.เชียงแสน	ไตรมาสที่ 3	32	75 - 140	15,000 ^{6/}
	โรงแรมระดับลักซ์วรี Pool Suites	จ.เชียงราย	ปี 2568 ^{5/}	65	45 - 90	10,000 ^{6/}

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 9 มกราคม 2565)

หมายเหตุ: โดยทั่วไป อัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

- 1/ ห้องประเภท Deluxe Double or Twin Room with Three-Country Views สำหรับ 2 ท่าน ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 70,000 บาท และราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ประมาณ 50,000 บาท
- 2/ ห้องประเภท Tent with One King Bed สำหรับ 2 ท่าน ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 70,000 บาท และราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ประมาณ 65,000 บาท
- 3/ ห้องประเภท Deluxe Garden View สำหรับ 2 ท่าน ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,600 บาท และราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ประมาณ 4,100 บาท
- 4/ อย่างไรก็ตาม โรงแรมเลอเมอร์เดียน เชียงราย ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง ห่างจากโครงการฯ ประมาณ 70 กิโลเมตร และอยู่ในทำเลที่ต่ำกว่า จึงมีอัตราค่าห้องพักที่ถูกกว่าประมาณการอัตราค่าห้องพักของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท ในอนาคต
- 5/ ตามแผนของบริษัทฯ ที่จะเปิดให้บริการโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568
- 6/ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรกที่เปิดให้บริการ

ที่ตั้งโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท และคู่แข่งหลัก



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ต่อปี ในปี 2569 – 2570 และร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2571 – 2572 เนื่องจากเป็นโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไปให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักของโรงแรมในภาคเหนือในปี 2562 แต่ยังต่ำกว่าอัตราเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในภาคเหนือ ในช่วงปี 2558 – 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ต่อปี (โปรดดูแผนภาพที่ 5 ของเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้)

อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)

อัตราการใช้ห้องพักในปีแรก (ปี 2568) ประมาณไว้ที่ร้อยละ 15 (คิดจากเต็มปี) และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 ร้อยละ 50 และร้อยละ 55 ในปี 2569 – 2571 ตามลำดับ ตั้งแต่ปี 2572 ให้สมมติฐานอัตราการใช้ห้องพักที่ร้อยละ 60 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราการใช้ห้องพักของที่พักและโรงแรมในจังหวัดเชียงราย (อัตราการใช้ห้องพักของที่พักในจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 55 โปรดดูแผนภาพที่ 4 ของเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้) เนื่องจาก โรงแรมมีจำนวนห้องพักเพียง 32 วิลล่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขโรงแรมที่มีชื่อเสียงและเครือข่ายระดับสากล นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลที่คึกคักมองเห็นสามเหลี่ยมทองคำ ประกอบกับแผนการตลาดที่มุ่งเน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการพักผ่อน (Wellness and Holistic Retreat) ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายต่างชาติ อีกทั้งโรงแรมมีราคาที่ถูกกว่าโรงแรมระดับลักซ์วรีที่เป็นคู่แข่งและมีกลุ่มเป้าหมายใกล้เคียงกัน

○ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas จะมีพื้นที่ร้านอาหาร 86 ที่นั่ง และร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวกและร้านอาหารบนเรือ 36 ที่นั่ง รวมถึงมีพื้นที่ห้องประชุมอีก 1 ห้อง พื้นที่ 250 ตร.ม. โดยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประมาณการจากสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- โรงแรม: รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 35 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้และเครื่องดื่มปกติอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 – 40 ของรายได้ค่าห้องพัก และโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ⁵³ มีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มร้อยละ 27 – 36.5 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)
- ร้านอาหารริมแม่น้ำรวก: นอกเหนือจากรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในส่วนโรงแรม ร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวกและร้านอาหารบนเรือ 36 ที่นั่ง (จากจำนวนที่นั่งทั้งหมด 110 ที่นั่ง จัดสรรให้กับโครงการส่วน Villas และ Pool Suites ตามสัดส่วนจำนวนห้องพัก) ซึ่งเป็นทำเลที่คึกคักมองเห็นสามเหลี่ยมทองคำ ซึ่งบริษัทฯ วางแผนสร้างเป็นจุดหมายดึงดูดลูกค้าภายนอกเพิ่มเติมด้วย โดยในส่วนนี้คาดว่าจะเพิ่มรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มให้กับโรงแรมอีกประมาณร้อยละ 7.55 – 11.57 ของรายได้ค่าห้องพัก (สมมติฐาน ลูกค้า 25 คนต่อวัน ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,000 บาท/หัว และเพิ่มขึ้นตามอัตราการใช้ห้องพัก)

○ รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่นๆ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งประมาณการจากรายได้อื่นต่อห้องพักที่ 3,000 บาท/ห้องที่ขายได้ ประกอบด้วยประมาณการจากรายได้สปา 2,000 – 2,500 บาท/ห้องที่ขายได้ (อ้างอิงรายได้ต่อห้องพักของโรงแรมบันยันทร สมุย ซึ่งเป็นโรงแรมลักซ์วรี ที่มีระดับราคาห้องพักใกล้เคียงกัน มีรายได้เฉลี่ย 2,011 บาท/ห้องที่ขายได้ ในปี 2562) และรายได้แพคเกจพิเศษอื่นๆ อีก 500 – 1,000 บาท/ห้องที่ขายได้ จากนั้นให้สมมติฐานรายได้ต่อห้องพักเติบโตตามอัตราการใช้ห้องพักทั้งนี้ เป็นตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะเปิดโรงแรมเชิงสุขภาพจะเน้นบริการและแพคเกจด้านสุขภาพและสปาแบบพิเศษให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคล พร้อมบริการนำเที่ยวหรือบริการอื่นๆ ซึ่งจะเพิ่มรายได้ให้กับโครงการ

⁵³ ประกอบด้วย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่, โรงแรมเชอราตัน สมุย รีสอร์ท, โรงแรมบันยัน ทร สมุย, โรงแรมวานาเบลล์ เอลีกซ์วรี คอลเลกชัน รีสอร์ท เกาะสมุย, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, และโรงแรมภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา ในบางปี

P.N.

▪ **ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas**

○ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2568 – 2570) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 30.00 ร้อยละ 25.00 และร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงข้อมูลในอดีตของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพักร้อยละ 17 – 22 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

○ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2568 – 2570 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 78.00 ร้อยละ 75.00 และร้อยละ 72.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 69.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ มีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 อยู่ในช่วงร้อยละ 67.5 – 84.36 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และข้อมูลอุตสาหกรรมในฐานะข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 – 80 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

○ **ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ**

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ในปี 2568 – 2569 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 55.00 และ ร้อยละ 52.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2570 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 48.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราส่วนต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ต่อรายได้บริการแผนกอื่นๆ ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 43 – 86 ของรายได้แผนกอื่นๆ ในปี 2562

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากประมาณการของบริษัทฯ และทำการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการเพื่อสะท้อนอัตราค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม และผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ และตามหลักความระมัดระวัง สรุปสมมติฐานที่สำคัญได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด เท่ากับร้อยละ 20 - 30 ของรายได้รวม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมา

เปรียบเทียบ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 25 – 38.5 ของรายได้รวม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 30.8 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม โรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ อยู่ระหว่างเติบโตซึ่งในช่วงแรกๆ จะมีค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่) ที่สูงกว่าโรงแรมที่เปิดมานานแล้ว นอกจากนี้ การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของส่วน Villas และ Pool Suites สามารถลดค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้ ประกอบกับ ค่าแรงและค่าครองชีพในจังหวัดเชียงใหม่จะต่ำกว่าจังหวัดท่องเที่ยวอื่นๆ เช่น ภูเก็ตและสมุย

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อรายได้รวมในปี 2562 ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 0.99 ของรายได้รวม
- ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่จะตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้

▪ ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁵⁴

ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) และร้อยละ 5 ของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินลงมาจากปีก่อน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการฯ ในสัดส่วนร้อยละ 60 ต่อ 40 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี (ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาว ภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่) ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ ระยะเวลาชำระคืน 12 ปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas จำนวน 32 ห้อง จำนวน 607.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2564 – 2569 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas	2565F	2566F	2567F	2568F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	8.96	137.43	304.74	146.40	597.54
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เจ้า PL ^U)	-	-	-	9.60	9.60
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	8.96	137.43	304.74	156.00	607.14 ^{2/}

⁵⁴ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ HW9 เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการฯ

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2568

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas เท่ากับ 89,979.78 บาทต่อตร.ม. (ไม่รวมที่จอดรถ ทางเดินภายนอกและสะพาน) หรือ 77,958.68 บาทต่อตร.ม. (รวมที่จอดรถ ทางเดินภายนอกและสะพาน) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งสูงกว่าค่าก่อสร้างโรงแรมระดับ Internationally Branded Luxury Hotel ในกรุงเทพฯ และเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 60,000 – 65,000 บาทต่อ ตร.ม. (ที่มา: Independent market research on Thailand's hospitality and retail sectors and Bangkok's office sector ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2562 จัดทำ Jones Lang LaSalle (Thailand) Ltd.)

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2569 เป็นต้นไป เท่ากับกับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี - Villas

(หน่วย: ล้านบาท)

โรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas	2568F ^{1/}	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F – 2594F
รายได้ค่าห้องพัก	26.28	84.36	98.42	140.57	144.09	147.69	151.38	155.16	159.04	163.02	167.10 – 248.05
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	9.95	39.29	44.70	59.81	61.31	62.84	64.41	66.02	67.67	69.36	71.10 – 105.54
รายได้แผนกอื่นๆ	5.26	16.87	19.68	28.11	28.82	29.54	30.28	31.03	31.81	32.60	33.42 – 49.61
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	41.48	140.52	162.80	228.50	234.21	240.06	246.07	252.22	258.52	264.99	271.61 – 403.21
ต้นทุนบริการห้องพัก	(7.88)	(21.09)	(22.64)	(29.52)	(30.26)	(31.01)	(31.79)	(32.58)	(33.40)	(34.23)	(35.09) – (52.09)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(7.76)	(29.47)	(32.18)	(41.27)	(42.30)	(43.36)	(44.44)	(45.55)	(46.69)	(47.86)	(49.06) – (72.82)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(2.89)	(8.77)	(9.45)	(13.49)	(13.83)	(14.18)	(14.53)	(14.90)	(15.27)	(15.65)	(16.04) – (23.81)
รวมต้นทุนบริการ	(18.53)	(59.33)	(64.27)	(84.28)	(86.39)	(88.55)	(90.76)	(93.03)	(95.36)	(97.74)	(100.19) – (148.73)
กำไรขั้นต้น	22.95	81.19	98.53	144.21	147.82	151.51	155.30	159.18	163.16	167.24	171.42 – 254.48
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(13.70)	(42.16)	(42.01)	(48.53)	(49.74)	(50.99)	(52.26)	(53.57)	(54.90)	(56.28)	(57.68) – (85.61)
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	9.25	39.03	56.53	95.68	98.07	100.52	103.04	105.62	108.26	110.96	113.74 – 168.87
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	(9.60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	(2.13)	(3.63)	(4.52)	(6.49)	(6.63)	(6.77)	(6.92)	(7.07)	(7.22)	(7.38)	(7.54) – (10.73)
EBITDA	(2.48)	35.40	52.01	89.18	91.44	93.75	96.12	98.55	101.04	103.58	106.20 – 158.15
EBIT	(21.93)	(11.61)	4.35	40.61	41.93	48.77	58.18	60.25	62.62	65.05	72.66 – 145.67
EBT	(29.61)	(31.91)	(14.58)	23.97	27.57	36.69	48.38	52.73	57.38	62.09	71.75 – 145.67
กำไรสุทธิ	(29.61)	(31.91)	(14.58)	23.97	27.57	34.26	38.70	42.19	45.91	49.67	57.40 – 116.54

หมายเหตุ: 1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 3 ปี 2568

1.2.2 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites

โรงแรมระดับลักซ์วรี ในรูปแบบพูลสวีท จำนวน 65 ห้องสวีท พร้อมสระแช่ตัวในห้อง (Pool Suites) บริหารโดยเชนโรงแรมระดับโลก ขนาดห้องพัก 45 - 90 ตร.ม. (ห้องส่วนใหญ่มีขนาด 45 – 48 ตร.ม.) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ขนาด 1,730 ตร.ม. ห้องประชุม 250 ตร.ม. ห้องอาหาร 3 ห้อง Business Lounge ห้องออกกำลังกาย สปา เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

โรงแรมในส่วนนี้จะเป็น Life Style Hotel จับกลุ่มนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และผู้ต้องการพักผ่อนฟื้นฟูร่างกายและจิตใจ โดยมีจุดขาย เช่น ทุกห้องจะเป็น Pool Suites การเดินทางสะดวก มี Business Lounge สำหรับลูกค้า เป็นต้น ช่องทางการขายคาดว่าจะมาจาก Network ของแบรนด์โรงแรมและ Loyal Membership Program ประมาณร้อยละ 50, จองตรงกับโรงแรมร้อยละ 20 และ Online Travel Agents (OTA) ร้อยละ 30

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

▪ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

○ รายได้ค่าห้องพัก

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของ Pool Suites ในปีแรก (ปี 2568) เท่ากับ 10,000 บาท/คืน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักซ์วรี และเป็นเชนโรงแรมที่เป็นคู่แข่งหลักในพื้นที่ใกล้เคียงบริเวณสามเหลี่ยมทองคำ (โปรดดูตารางในหน้าที่ 125 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ต่อปี ในปี 2569 – 2570 และร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2571 – 2572 เนื่องจากเป็นโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไปให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักของโรงแรมในภาคเหนือในปี 2562 แต่ยังคงต่ำกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในภาคเหนือ ในช่วงปี 2558 – 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ต่อปี (โปรดดูแผนภาพที่ 5 ของเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้)

อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)

อัตราการใช้ห้องพักในปีแรก (ปี 2568) ประมาณไว้ที่ร้อยละ 15 (คิดจากเต็มปี) และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 48 และร้อยละ 55 และร้อยละ 60 ในปี 2569 – 2571 ตามลำดับ ตั้งแต่ปี 2572 ให้สมมติฐานอัตราการใช้ห้องพักคงที่ที่ร้อยละ 63 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราการใช้ห้องพักของที่พักและโรงแรมในจังหวัดเชียงราย (อัตราการใช้ห้องพักของที่พักในจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 55 โปรดดูแผนภาพที่ 4 ของเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้) เนื่องจากโรงแรมมีจำนวนห้องพักไม่มากนัก จำนวน 64 ห้อง และด้วยรูปแบบห้องพักที่เป็น Pool Suites ตลอดจนราคาห้องพักที่แข่งขันได้กับโรงแรมลักซ์วรีที่เป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงและเครือข่ายระดับสากล รวมถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลที่ติดมองเห็นสามเหลี่ยมทองคำ

○ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites จะมีพื้นที่ร้านอาหารและบาร์มีน้ำ 3 ร้าน รวม 180 ที่นั่ง และร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวกและร้านอาหารบนเรือ 74 ที่นั่ง รวมถึงมีพื้นที่ห้องประชุมอีก 1 ห้อง พื้นที่ 250 ตร.ม. โดยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประมาณการจากสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- **โรงแรม:** รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 35 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้และเครื่องดื่มปกติอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 – 40 ของรายได้ค่าห้องพัก และในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ⁵⁵ มีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มร้อยละ 27 – 36.5 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)
- **ร้านอาหารริมแม่น้ำรวก:** นอกเหนือจากรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในส่วนโรงแรม ร้านอาหารเรือนกระจกริมแม่น้ำรวกและร้านอาหารบนเรือ 74 ที่นั่ง (จากจำนวนที่นั่งทั้งหมด 110 ที่นั่ง จัดสรรให้กับโครงการส่วน Villas และ Pool Suites ตามสัดส่วนจำนวนห้องพัก) ซึ่งเป็นทำเลที่ดื่มมองเห็นสามเหลี่ยมทองคำ ซึ่งบริษัทฯ วางแผนที่จะสร้างเป็นจุดหมายดึงดูดลูกค้าภายนอกเพิ่มเติมด้วย โดยในส่วนนี้คาดว่าจะเพิ่มรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มให้กับโรงแรมอีกประมาณร้อยละ 12.70 – 16.67 ของรายได้ค่าห้องพัก (สมมติฐาน ลูกค้า 52 คนต่อวัน ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,000 บาท/หัว และเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเดบิตของราคาห้องพัก)

○ **รายได้อื่นๆ**

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่นๆ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งประมาณการจากรายได้อื่นต่อห้องพักที่ 2,000 บาท/ห้องที่ขายได้หรือต่ำกว่ารายได้อื่นต่อห้องพักของโรงแรมในส่วน Villas ประมาณร้อยละ 33 ตามสัดส่วนราคาค่าห้องพักของ Pool Suites ที่ต่ำกว่า Villas ประมาณร้อยละ 33 จากนั้นให้สมมติฐานรายได้อื่นต่อห้องเดบิตตามอัตราค่าเดบิตของราคาห้องพัก ทั้งนี้ ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะเปิดโรงแรมเชิงสุขภาพจะเน้นบริการและแพ็คเกจด้านสุขภาพและสปาแบบพิเศษให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคล พร้อมบริการนำเที่ยวหรือบริการอื่นๆ ซึ่งจะเพิ่มรายได้ให้กับโครงการ

▪ **ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โรงแรมระดับลักซ์วารี – Pool Suites**

○ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2568 – 2570) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 28.00 ร้อยละ 26.00 และร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงข้อมูลในอดีตของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพักร้อยละ 17 – 22 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

○ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2568 – 2570 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 75.00 ร้อยละ 72.00 และร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป ให้

⁵⁵ ประกอบด้วย โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่, โรงแรมเชอราตัน สมุย รีสอร์ท, โรงแรมบันยันทรี สมุย, โรงแรมวานาเบลล์ เอสลักซ์วารี คอลเลกชัน รีสอร์ท เกาะสมุย, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา, และโรงแรมภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา ในมายักษ์

P.N.

สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 68.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ มีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 อยู่ในช่วงร้อยละ 67.5 – 84.36 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และข้อมูลอุตสาหกรรมในฐานะข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 – 80 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

○ ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ในปี 2568 – 2569 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 50.00 และ ร้อยละ 48.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2570 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 45.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราส่วนต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นต่อรายได้อื่นๆ ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 43 – 86 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ปี 2562) ทั้งนี้ อัตราส่วนต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ต่อรายได้แผนกอื่นของโครงการส่วน Pool Suites ต่ำกว่าส่วน Villas เล็กน้อย จากการประหยัดจากขนาด (Economies of Scales)

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากประมาณการของบริษัทฯ และทำการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการเพื่อสะท้อนอัตราค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม และผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ และตามหลักความระมัดระวัง สรุปสมมติฐานที่สำคัญได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด เท่ากับร้อยละ 17.3 - 28 ของรายได้รวม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 25 – 38.5 ของรายได้รวม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 30.8 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม โรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ อยู่ระหว่างเติบโตในช่วงแรกๆ จะมีค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่) ที่สูงกว่าโรงแรมที่เปิดมานานแล้ว นอกจากนี้ การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของส่วน Villas และ Pool Suites สามารถลดค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้ ประกอบกับ ค่าแรงและค่าครองชีพในจังหวัดเชียงใหม่จะต่ำกว่าจังหวัดท่องเที่ยวอื่นๆ เช่น ภูเก็ตและสมุย
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อรายได้รวมในปี 2562 ของโรงแรมในต่างจังหวัด 6 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 0.99 ของรายได้รวม
- ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่จะตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้

▪ ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁵⁶

ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการฯ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) และร้อยละ 5 ของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินลงมาจากปีก่อน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการฯ ในสัดส่วนร้อยละ 60 ต่อ 40 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี (ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาว ภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่) ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ ระยะเวลาชำระคืน 12 ปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites จำนวน 65 ห้อง จำนวน 828.58 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2564 – 2569 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites	2565F	2566F	2567F	2568F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	12.14	186.09	412.63	196.22	809.08
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เจ้า PL ^{1/})	-	-	-	19.50	19.50
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	12.14	186.09	412.63	215.72	828.58 ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2568

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ทั้งนี้ โครงการในส่วนนี้จะมีการนำอาคารเก่ามาปรับปรุง และสร้างอาคารใหม่ขึ้นมาอีก 1 หลัง พร้อมการก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางใหม่ ต้นทุนพัฒนาโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites เท่ากับ 71,129.04 บาทต่อตร.ม. (ไม่รวมที่จอดรถ ทางเดินภายนอกและสะพาน) หรือ 59,234.97 บาทต่อตร.ม. (รวมที่จอดรถ ทางเดินภายนอกและสะพาน) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งใกล้เคียงกับค่าก่อสร้างโรงแรมระดับ Internationally Branded Luxury Hotel ในกรุงเทพฯ และเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 60,000 – 65,000 บาทต่อตร.ม. (ที่มา: *Independent market research on Thailand's hospitality and retail sectors and Bangkok's office sector* ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2562 จัดทำ Jones Lang LaSalle (Thailand) Ltd.)

⁵⁶ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ HW9 เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการฯ

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2569 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ **สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทแองเกิ้ล รีสอร์ท: โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites**

(หน่วย: ล้านบาท)

โรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites	2568F ^{1/}	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F – 2594F
รายได้ค่าห้องพัก	35.59	121.85	149.40	178.83	183.30	187.88	192.58	197.39	202.33	207.38	212.57 – 315.56
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	15.58	62.96	74.02	85.30	87.43	89.62	91.86	94.15	96.51	98.92	101.39 – 150.52
รายได้แผนกอื่นๆ	7.12	24.37	29.88	35.77	36.66	37.58	38.52	39.48	40.47	41.48	42.51 – 6.11
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	58.28	209.18	253.29	299.89	307.39	315.07	322.95	331.02	339.30	347.78	356.47 – 529.19
ต้นทุนบริการห้องพัก	(9.96)	(30.46)	(34.36)	(37.55)	(38.49)	(39.45)	(40.44)	(41.45)	(42.49)	(43.55)	(44.64) – (66.27)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(11.68)	(45.33)	(50.33)	(58.00)	(59.45)	(60.94)	(62.46)	(64.02)	(65.62)	(67.26)	(68.95) – (102.35)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(3.56)	(11.70)	(13.45)	(16.09)	(16.50)	(16.91)	(17.33)	(17.77)	(18.21)	(18.66)	(19.13) – (28.40)
รวมต้นทุนบริการ	(25.20)	(87.49)	(98.14)	(111.65)	(114.44)	(117.30)	(120.23)	(123.24)	(126.32)	(129.48)	(132.72) – (197.02)
กำไรขั้นต้น	33.08	121.69	155.15	188.24	192.94	197.77	202.71	207.78	212.97	218.30	223.76 – 332.17
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(18.16)	(55.79)	(60.88)	(64.54)	(66.15)	(67.81)	(69.50)	(71.23)	(73.01)	(74.84)	(76.71) – (113.83)
EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ	14.91	65.90	94.28	123.70	126.79	129.96	133.21	136.55	139.96	143.46	147.05 – 218.33
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	(19.50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การบริหารจัดการทรัพย์สิน	(3.11)	(5.67)	(7.11)	(8.61)	(8.79)	(8.97)	(9.16)	(9.35)	(9.55)	(9.75)	(9.96) – (14.09)
EBITDA	(7.70)	60.22	87.16	115.09	118.00	120.98	124.05	127.19	130.41	133.70	137.09 – 204.24
EBIT	(35.69)	(7.47)	18.46	45.19	46.88	56.04	68.75	71.58	74.65	77.78	89.45 – 187.67
EBT	(46.64)	(36.30)	(9.61)	19.12	24.06	36.47	52.43	58.50	64.81	71.19	85.73 – 187.67
กำไรสุทธิ	(46.64)	(36.30)	(9.61)	19.12	24.06	36.47	44.52	46.80	51.85	56.95	68.58 – 150.14

หมายเหตุ: 1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 3 ปี 2568

P.N.

1.2.3 โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท: รวม 2 ส่วน (Villas + Pool Suites)

- สรุปประมาณงบกำไรขาดทุนปี 2568 – 2594: โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท – รวม

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท – รวม	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F – 2594F
รายได้โรงแรม - Villas	41.48	140.52	162.80	228.50	234.21	240.06	246.07	252.22	258.52	264.99	271.61 – 403.21
รายได้โรงแรม - Pool Suites	58.28	209.18	253.29	299.89	307.39	315.07	322.95	331.02	339.30	347.78	356.47 – 529.19
รายได้รวม	99.76	349.70	416.09	528.38	541.59	555.13	569.01	583.24	597.82	612.76	628.08 – 932.39
รวมต้นทุนขายและบริการ	(43.74)	(146.82)	(162.41)	(195.93)	(200.83)	(205.85)	(211.00)	(216.27)	(221.68)	(227.22)	(232.90) – (345.75)
กำไรขั้นต้น	56.03	202.88	253.69	332.45	340.76	349.28	358.01	366.96	376.14	385.54	395.18 – 586.65
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(31.86)	(97.95)	(102.88)	(113.08)	(115.89)	(118.80)	(121.76)	(124.80)	(127.91)	(131.12)	(134.39) – (199.44)
EBITDA ก่อนค่าบริหาร จัดการ	24.17	104.92	150.80	219.38	224.87	230.48	236.25	242.16	248.22	254.42	260.79 – 387.21
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	(29.10)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน	(5.24)	(9.31)	(11.63)	(15.10)	(15.42)	(15.75)	(16.08)	(16.42)	(16.77)	(17.13)	(17.50) – (24.81)
EBITDA	(10.18)	95.62	139.17	204.27	209.45	214.73	220.17	225.74	231.45	237.29	243.29 – 362.39
EBIT	(57.61)	(19.07)	22.82	85.80	88.81	104.82	126.94	131.84	137.27	142.82	162.11 – 333.34
EBT	(76.24)	(68.21)	(24.19)	43.09	51.62	73.16	100.80	111.23	122.20	133.28	157.48 – 333.34
กำไรสุทธิ	(76.24)	(68.21)	(24.19)	43.09	51.62	70.73	83.22	88.99	97.76	106.62	125.99 – 266.68

- อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ
เท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงิน
เงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้
(Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = Ke * E/(D+E) + Kd * (1-T) * D/(D+E)$$

โดยที่ Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)

Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$Ke \text{ (หรือ } Re) = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่

F.N.

- Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.99 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2565) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)
- Beta (β) = 0.60 - 1.39 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 14 บริษัท⁵⁷ ประกอบด้วย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม, หมวดอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรม, และบริษัทฯ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 10 มกราคม 2565) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
- Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ปี 2535 - 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.74 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด
- K_d = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี ตามประมาณการของบริษัทฯ
- D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 - 1.64 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
- T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.82 - 8.24 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท (รวมทั้งโครงการ) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทรแองเกิ้ล รีสอร์ท - รวม	2565F	2566F	2567F	2568F ^{1/}	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
EBITDA ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(4.93) ^{4/}	104.92	150.80	219.38	224.87	230.48	236.25
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(6.39)	(17.76)	(20.96)	(25.39)
เงินทุนหมุนเวียน	0.00	0.00	0.00	(5.84)	(15.40)	(5.09)	(8.69)	(0.61)	(0.90)	(0.92)
Capital Expenditures	(25.52) ^{3/}	(339.49)	(747.38)	(374.69)	(13.99)	(16.64)	(21.14)	(21.66)	(22.21)	(22.76)
กระแสเงินสดของโครงการ	(23.67)	(291.92)	(595.94)	(285.04)	51.80	82.10	183.17	184.83	186.41	187.18
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(23.63)	(291.06)	(593.29)	(283.35)	51.42	81.38	108.03	101.04	94.41	87.78

⁵⁷ ประกอบด้วย บริษัทฯ, บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน), บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน), บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน), บริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน), บริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน), และบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท – รวม	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
EBITDA ^{2/}	242.16	248.22	254.42	260.79	267.31	274.01	280.84	287.87	295.08	302.47
ภาษีเงินได้	(26.37)	(27.45)	(28.56)	(32.42)	(37.40)	(38.60)	(39.82)	(41.08)	(42.62)	(44.71)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.94)	(0.96)	(0.99)	(1.01)	(1.04)	(1.06)	(1.09)	(1.12)	(1.15)	(1.18)
Capital Expenditures	(23.33)	(23.91)	(24.51)	(25.12)	(25.75)	(26.40)	(27.06)	(27.73)	(28.42)	(29.14)
กระแสเงินสดของโครงการ	191.52	195.89	200.35	202.23	203.13	207.95	212.88	217.94	222.89	227.45
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	83.14	78.66	74.38	69.38	64.39	60.90	57.59	54.48	51.47	48.53

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท – รวม	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F
EBITDA ^{2/}	310.01	317.77	325.73	333.88	342.21	350.78	359.56	368.56	377.75	387.21
ภาษีเงินได้	(46.06)	(47.45)	(48.88)	(53.16)	(58.60)	(60.14)	(61.71)	(63.33)	(64.97)	(66.67)
เงินทุนหมุนเวียน	(1.20)	(1.23)	(1.27)	(1.30)	(1.33)	(1.36)	(1.40)	(1.43)	(1.47)	(1.50)
Capital Expenditures	(29.86)	(30.61)	(31.38)	(32.16)	(32.96)	(33.79)	(34.63)	(35.50)	(36.39)	(37.30)
กระแสเงินสดของโครงการ	232.89	238.48	244.21	247.26	249.31	255.49	261.81	268.30	274.92	281.74
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	45.90	43.43	41.09	38.43	35.80	33.89	32.09	30.38	28.76	27.23

- หมายเหตุ: 1/ โครงการ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 3 ปี 2568
 2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ
 3/ ไม่รวมราคาซื้อหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ HW9 เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท
 4/ สหราชอาณาจักรเปิดตัวโครงการจำนวน 29.10 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท – รวม	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท ปี 1 - 30 (PV of Cash Flow)	328.52
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	379.87
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท (PV of Cash Flow of the Project)	708.39
หัก: ราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ ของ HW9	(438.00)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท –สุทธิ (NPV of Project)^{1/}	270.39
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.10%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	11.49 ปี

- หมายเหตุ: 1/ สหราชอาณาจักรราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย ของ HW9 รวม 438.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท
 2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.82 – 8.24 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท เท่ากับ 270.39 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11.49 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนจี้ รีสอร์ท (วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

P.N.

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ปรับราคาค่าห้องพัก เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 ของกรณีฐาน
- (2) ปรับเงินลงทุนโครงการ เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100%)		
		-5% (1,867.83 ล้านบาท)	0% (1,505.08 ล้านบาท)	+5% (1,580.33 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5%	243.36	191.57	140.01
	0% ^{3/}	322.04	270.39	215.82
	+5%	400.88	349.58	298.13

หมายเหตุ: 1/ สหจากราคาซื้อหุ้น HW9 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย รวม 438.00 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและอาคาร (ราคาซื้อหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย) และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2568 (ปีแรก) ราคาค่าห้องพักโรงแรมระดับลักซ์วรี – Villas = 15,000 บาท/คืน และราคาค่าห้องพักโรงแรมระดับลักซ์วรี – Pool Suites = 10,000 บาท/คืน

• อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาดังทุนของโครงการ (Project Payback Period)

โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาดังทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5% (1,867.83 ล้านบาท)	0% (1,505.08 ล้านบาท)	+5% (1,580.33 ล้านบาท)	-5% (1,867.83 ล้านบาท)	0% (1,505.08 ล้านบาท)	+5% (1,580.33 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5%	9.04%	8.82%	8.62%	11.54	11.88	12.21
	0%	9.32%	9.10%	8.88%	11.16	11.49	11.80
	+5%	9.60%	9.37%	9.15%	10.81	11.12	11.43

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568

ผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท จากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 140.01 – 400.88 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 8.62 – 9.60 ต่อปี
- ระยะเวลาดังทุนอยู่ในช่วง 10.81 – 12.21 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท (วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท เป็นโครงการในอนาคตซึ่งจะเปิดดำเนินการในอีก 4 ปีข้างหน้า (ประมาณปี 2568) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การ

เปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 140.01 – 400.88 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 270.39 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.62 – 9.60 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.10 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.81 – 12.21 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ HW9 รวมกันไม่เกิน 438.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอน์เกิ้ล รีสอร์ท ในครั้งนี้ ความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด และบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด และการลงทุนโครงการทรวงวด

VA1 มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 2-0-20.8 ไร่ (3,280 ตร.ม. หรือ 820 ตร.ว.) และ RW5 มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-3-69.8 ไร่ (1,479.20 ตร.ม. หรือ 369.80 ตร.ว.) โดยบริษัทฯ จะรับโอนหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 และ RW5 (โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ VA1 และ RW5 แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ VA1 และ RW5) ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 และ RW5 จะได้อำนาจในครั้งนี้ และการลงทุนในโครงการทรวงวด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้ประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 และ RW5 โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการทรวงวด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการทรวงวดเพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการทรวงวด
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการทรวงวด โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโครงการทรวงวด เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการทรวงวด

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

2.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 (โครงการทรวงวด 1)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2" หรือ "TPA") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ตามรายงานลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 (เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาลาด (Market Approach) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 (TPA) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 2-0-20.8 ไร่ (3,280 ตร.ม. หรือ 820 ตร.ว.) บนถนนทรวงวด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	1080	459	80	1	3	24.8	บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด	ไม่มี
2	1434	11	398	0	0	96.0		ไม่มี
รวม				2	0	20.8		

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินบริเวณถนนทรงวาด ถนนเจริญกรุง ซอยกัลล้นตัน และติดแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 5 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 0.14 – 1.89 ล้านบาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ และสรุปราคาตลาดของที่ดินที่ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีดังนี้

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สภาพทรุดโทรม)	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 3 คูหา	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 2 คูหา	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนทรงวาด	ติดซอยกัลล้นตัน	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนทรงวาด	ติดถนนทรงวาด	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
เนื้อที่ดิน	2-0-20.8 ไร่ (820 ตร.ว.)	0-0-29 ไร่ (29 ตร.ว.)	0-0-83.3 ไร่ (83.3 ตร.ว.)	0-0-52.2 ไร่ (52.2 ตร.ว.)	0-0-83.6 ไร่ (83.6 ตร.ว.)	1-2-37 ไร่ (637 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	หน้ากว้าง 45 ม.	10 x 11.5 ม.	หน้ากว้าง 4 ม.	12 x 17 ม.	9 x 37 ม.	หน้ากว้าง 50 ม.
สภาพพื้นที่	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ความกว้างถนน	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	ค.ส.ล. กว้าง 5 ม.	ลาดยาง กว้าง 18 และ 5 ม.	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา
ข้อดี/ข้อด้อย	ย่านพาณิชย์กรรม ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	ย่านการค้า	ย่านการค้า	ย่านการค้า	-	ที่ดินไม่มีทางเข้าออก

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

การถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าตลาด จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

รายละเอียดเบื้องต้น		ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ราคาเสนอขาย	บาท/ตร.ว.		1,172,413	480,192	1,885,714	825,358	138,147
วันซื้อขาย			กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564
ราคาหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.		1,000,000	440,000	1,650,000	770,000	130,000
องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา	น้ำหนักคะแนน (%)	คะแนนทรัพย์สิน	คะแนนข้อมูลที่ 1	คะแนนข้อมูลที่ 2	คะแนนข้อมูลที่ 3	คะแนนข้อมูลที่ 4	คะแนนข้อมูลที่ 5

รายละเอียดเบื้องต้น		ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง	30%	7	7	8	8	8	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20%	5	8	4	8	6	4
ระดับที่ดิน	15%	8	8	7	9	7	5
การคมนาคม	10%	7	6	8	7	7	5
สาธารณูปโภค	10%	9	9	9	9	9	9
ศักยภาพในการพัฒนา	15%	8	6	5	8	6	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	7.10	7.30	6.70	8.15	7.15	5.80
สรุปมูลค่าตลาดที่ดิน	บาท/ตร.ว.	850,000 ^{1/}					
รวมราคาที่ดิน	ล้านบาท	697.68					

หมายเหตุ: 1/ บัณฑิต

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 0.85 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 697.68 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 ที่จะได้ในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการทรวงวด 1 (VA1)	ราคาประเมินทรัพย์สินหลักของ VA1 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ VA1)	697.68 ^{1/}	446.04 ^{2/}	251.64	36.07%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 697.68 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1887-1-354 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564
- 2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ VA1 เพื่อให้ VA1 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ VA1) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 1 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้ใน VA1 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 4.46 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

P.N.

จะเห็นว่าราคาซื้อหุ้น VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 จำนวน 446.04 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดิน) ของ VA1 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 697.68 ล้านบาท จำนวน 251.64 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1) ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ VA1 ที่จำนวนไม่เกิน 446.04 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

2.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการทรวงวด 1 โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการทรวงวด โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทีจ, โรงแรม แมริออท มาร์คส์ ครีนสปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2594 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ VA1 (โครงการทรวงวด 1) จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 หรือก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการทรวงวด 1 เป็นโครงการในอนาคตที่คาดว่าจะใช้เวลาพัฒนา 4 ปี และเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ซึ่งคาดว่าจะช่วงเวลาดังกล่าวน่าที่จะไม่ได้รับ COVID-19 แล้ว

โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการทรวงวด 1 - 2 ในส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อ 2.3 – 2.4 ของรายงานฉบับนี้

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ข้อ 1 และ 3 ของรายงานฉบับนี้

โครงการทรวงวด

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการทรวงวด ซึ่งประกอบด้วย โครงการทรวงวด 1 (รายการที่ 2.1) และโครงการทรวงวด 2 (รายการที่ 2.2) เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ริมน้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ฝั่งเดียวกับย่านเยาวราช (China Town) ตามแผนการเดินทางในวิถีแห่งสายน้ำ ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกริมน้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ ที่มีจุดมุ่งหมายให้เป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพจากทั่วโลก (Integrated Wellness Destination)

(1) โครงการทรวงวด 1 เป็นรูปแบบโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ระดับ 5 ดาว ริมน้ำเจ้าพระยา มีจำนวนห้องพัก 61 ห้อง บนพื้นที่โครงการ 2-0-20.8 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคาร 7 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

(2) โครงการทรวงวด 2 เป็นรูปแบบโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ระดับ 5 ดาว ริมน้ำเจ้าพระยา มีจำนวนห้องพัก 28 ห้อง บนพื้นที่โครงการ 0-3-69.8 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยห่างจากโครงการทรวงวด 1 ประมาณ 250 เมตร

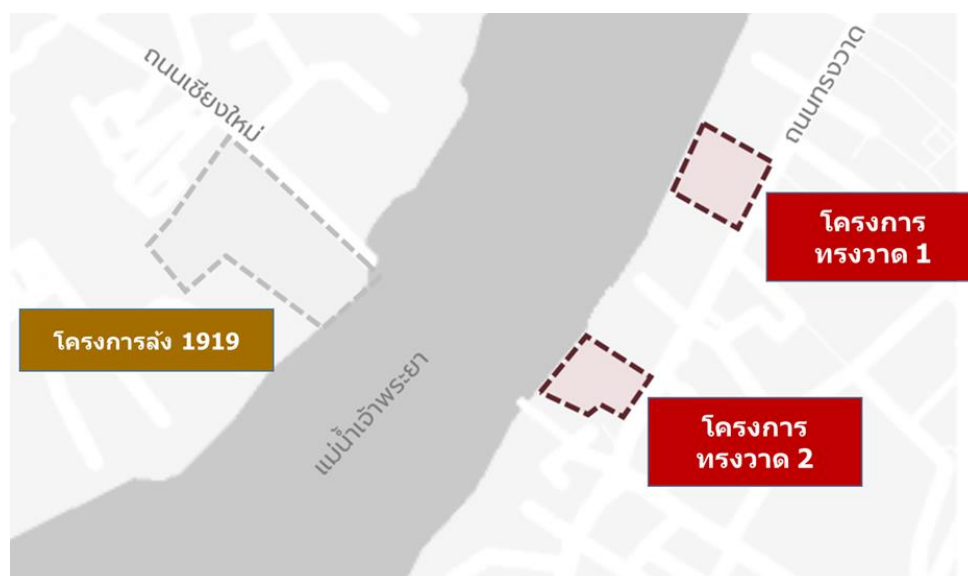
เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 983.83 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 15,124.17 ตารางเมตร (รวมที่จอดรถ) และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 5,862.00 ตร.ม. ซึ่งแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วน ดังนี้

โครงการทรวงวด	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่ขาย (NLA) (ตร.ม.)	งบลงทุนโครงการ (ไม่รวม VAT) (ล้านบาท)	งบลงทุนโครงการ (รวม VAT) (ล้านบาท)	กำหนดการ เปิดให้บริการ
โครงการทรวงวด 1	9,970.27	4,017.00	617.07 ^{1/}	660.26	ไตรมาส 1 ปี 2569
โครงการทรวงวด 2	5,153.90	1,845.00	302.40 ^{2/}	323.57	ไตรมาส 1 ปี 2569
รวม	15,124.17	5,862.00	919.47	983.83	

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน แต่รวมค่าเปิดตัวโครงการ จำนวน 15.26 ล้านบาท (ไม่รวม VAT)

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน แต่รวมค่าเปิดตัวโครงการ จำนวน 7.54 ล้านบาท (ไม่รวม VAT)

ที่ตั้งทรัพย์สินโครงการทรวงวด 1 และ 2



2.2.1 โครงการทรวงวด 1

โรงแรมระดับลักซ์วรี ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง บริหารโดยเชนโรงแรมระดับโลก ขนาดห้องพัก 60 - 120 ตร.ม. (เฉลี่ย 68.6 ตร.ม./ห้อง) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ร้านอาหาร 303 ตร.ม. พูลบาร์ 97 ตร.ม. ห้องประชุม 100 ตร.ม. สเปา 62 ตร.ม. สระว่ายน้ำ 115 ตร.ม. และห้องออกกำลังกาย 110 ตร.ม. เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในโครงการทรวงวด 1

โครงการทรวงวด จะเป็นโรงแรมลักซ์วรี ด้านสุขภาพและวัฒนธรรม ตั้งอยู่ในพื้นที่วัฒนธรรมไทย-จีน พร้อมวิวที่สงบและสบายริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าต่างชาติ และคนไทย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ตามลำดับ โดยที่จะเน้นกลุ่มคู่รักและครอบครัวที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ และสุขภาพ (Wellness) นักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธุรกิจ คู่รักที่มองหาประสบการณ์โรแมนติก และออนไลน์อินฟลูเอนเซอร์ เป็นต้น

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม – โครงการทรวงวด 1
 - รายได้ค่าห้องพัก

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

บริษัทฯ ประเมินการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปีแรกที่เปิดให้บริการ (ปี 2569) เท่ากับ 12,000 บาท/คืน (ขนาดห้องพักเฉลี่ย 68.6 ตร.ม./ห้อง) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของ โรงแรมระดับลักซ์วรี ริมน้ำเจ้าพระยา ดังนี้

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe (บาท/คืน)
1	โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล	ถ.เจริญกรุง	354	35 – 376	43,500 ^{1/}
2	โรงแรม แขงกริ-ลา	ซอยวัดสวนพลู	802	36 – 84	5,200 ^{2/}
3	โรงแรม เพนนินซูลา	ถ.เจริญนคร	367	43 – 364	12,000 ^{3/}
4	โรงแรมอนันตรา ริเวอร์ไซด์	ถ.เจริญนคร	376	38 – 114	5,200 ^{4/}
5	เดอะ สยาม	ถ.ขาว	39	80 – 130	22,000 ^{5/}
6	โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ ริมน้ำเจ้าพระยา	ถ.เจริญกรุง	299	50 – 450	16,500 ^{6/}
7	โรงแรม คาเพลล่า	ถ.เจริญกรุง	101	61 - 595	22,500 ^{7/}

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 10 มกราคม 2565)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

- 1/ ห้องประเภท Deluxe Premium (43 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 43,500 บาท
- 2/ ห้องประเภท Deluxe (36 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,200 บาท
- 3/ ห้องประเภท Deluxe King Size Bed (45 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 12,000 บาท
- 4/ ห้องประเภท Deluxe (38 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,200 บาท
- 5/ ห้องประเภท Siam Suite (80 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 22,000 บาท
- 6/ ห้องประเภท Deluxe King Size Bed (50 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 16,500 บาท
- 7/ ห้องประเภท King Size Bed ริมน้ำ (61 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 22,500 บาท

ที่ตั้งโครงการทรงวาดและคู่แข่งโรงแรมริมน้ำเจ้าพระยา



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2570 – 2571 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในปี 2572 เป็นต้นไป ซึ่งเท่ากับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2554 – 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (ที่มา: Bangkok Luxury Hotel Market Ended of 2019 โดย Phoenix Property Development and Consultancy)

อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพักในช่วง 4 ปีแรก (ปี 2569 – 2572) ประมาณไว้ที่ร้อยละ 42.45 – 64.78 และคงที่ร้อยละ 72.00 ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2555 - 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 – 80 (โปรดดูแผนภาพที่ 8 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้วยราคาห้องพักที่แข่งขันได้ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เป็นโรงแรมใหม่ และจำนวนห้องพักที่ไม่มากนัก เพื่อให้มีความเป็นส่วนตัวสูง โครงการจึงมีความน่าสนใจและมีความเป็นไปได้ที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ดี นอกจากนี้ จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 82.72⁵⁸ ในช่วงปี 2562

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โครงการทรวงวาท 1 จะมีพื้นที่ห้องอาหารและพูลบาร์ รวม 400 ตร.ม. (75 ที่นั่ง) และห้องประชุมขนาด 100 ตร.ม. โดยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประมาณการจากสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- ลูกค้าโรงแรมและห้องประชุม: รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 40 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้และเครื่องดื่มปกติอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 – 40 ของรายได้ค่าห้องพัก และจากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 24 - 107 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562 โดยมีค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 54 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562
- ลูกค้าร้านอาหาร: นอกเหนือจากลูกค้าโรงแรม โครงการทรวงวาท 1 จะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มเติมจากลูกค้าภายนอกด้วย ซึ่งเป็นไปตามปกติของโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่จะขุดเด่นในส่วนร้านอาหารบรรยากาศดีริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการทรวงวาท 1 จะมีการออกแบบร้านอาหารและพูลบาร์ริมแม่น้ำพื้นที่รวม 400 ตร.ม. วิวแม่น้ำเจ้าพระยา โดยในส่วนนี้คาดว่าจะเพิ่มรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มให้กับโรงแรมอีกประมาณร้อยละ 5.69 ของรายได้ค่าห้องพัก (สมมติฐาน ลูกค้า 30 คนต่อวัน ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,000 บาท/หัว และเพิ่มขึ้นตามอัตราการเติบโตของราคาห้องพัก)

รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ซักกรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่นๆ เท่ากับร้อยละ 7 - 8 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยโครงการทรวงวาท 1 จะเป็นโรงแรมลักซ์วรีสำหรับลูกค้าที่ต้องการเป็นส่วนตัวและต้องการพักผ่อนพร้อมวิวริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยจะมีพื้นที่สปา 62 ตร.ม. ซึ่ง

⁵⁸ ในช่วงปี 2562 โรงแรม ดี แอทินี โฮเทล แบงค็อก มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 77.4, โรงแรมเดอะ โอเกะ เพรสทิจ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 85, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 88.5, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 78, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 83.5, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนสปาร์ค มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 76 และโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 91

P.N.

จะสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ⁵⁹ มีสัดส่วนรายได้อื่นๆ ร้อยละ 2.1 – 6.7 ของรายได้ค่าห้องพัก หรือมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 4 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562) เนื่องจาก รูปแบบโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต่างกัน

▪ **ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โครงการทรวงวด 1**

○ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2569 – 2571) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 20.10 ร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.75 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 19.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพักร้อยละ 17 – 24 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 20.7 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

○ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2569 – 2571 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 71.40 ร้อยละ 70.89 และร้อยละ 68.22 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 63.50 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ 7 โครงการ ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 54 – 83 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.94 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562)

○ ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ในปี 2569 – 2571 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 64.16 ร้อยละ 59.69 และร้อยละ 57.25 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 52.50 ของรายได้แผนกอื่นๆ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 31 - 60 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ปี 2562)

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากประมาณการของบริษัทฯ และทำการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการเพื่อสะท้อน

⁵⁹ โรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอททินี ไฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอคุระ เพรสทีจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท

อัตราค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม และผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ และตามหลักความระมัดระวัง สรุปสมมติฐานที่สำคัญได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด เท่ากับร้อยละ 19.78 – 29.15 ของรายได้รวม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 ของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 20.6 – 26.8 ของรายได้รวม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 23.5 ของรายได้รวม
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อรายได้รวมในปี 2562 ของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 1.33 ของรายได้รวม
- ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้

▪ ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁶⁰

ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการฯ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) และร้อยละ 5 ของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินลงมาจากปีก่อน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการฯ ในสัดส่วนร้อยละ 60 ต่อ 40 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี (ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาว ภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่) ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ ระยะเวลาชำระคืน 12 ปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรงวาด 1 จำนวน 61 ห้อง รวม 617.07 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2565 – 2568 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรงวาด 1	2565F	2566F	2567F	2568F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	9.03	138.42	306.92	147.44	601.81
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เช่า PL ^{1/})	-	-	-	15.26	15.26
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	9.03	138.42	306.92	162.70	617.07 ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2568 ก่อนเปิดให้บริการในต้นปี 2569

⁶⁰ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ VA1 เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการฯ

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการทรวงวด 1 เท่ากับ 60,360.45 บาทต่อตร.ม. (รวมที่จอดรถ) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งใกล้เคียงกับค่าก่อสร้างโรงแรมระดับ Internationally Branded Luxury Hotel ในกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 60,000 – 65,000 บาทต่อตร.ม. (ที่มา: *Independent market research on Thailand's hospitality and retail sectors and Bangkok's office sector* ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2562 จัดทำ Jones Lang LaSalle (Thailand) Ltd.)

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2569 เป็นต้นไป เท่ากับกับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการทรวงวด 1

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 1	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F – 2594F
รายได้ค่าห้องพัก	113.41	151.27	183.46	200.30	229.29	236.17	243.25	250.55	258.07	265.81	273.78 – 426.55
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	56.31	72.23	85.69	92.79	104.77	107.91	111.15	114.48	117.92	121.45	125.10 – 194.90
รายได้แผนกอื่นๆ	7.94	11.35	14.68	16.02	18.34	18.89	19.46	20.04	20.65	21.26	21.90 – 34.12
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	177.67	234.85	283.82	309.11	352.40	362.97	373.86	385.08	396.63	408.53	420.78 – 655.57
ต้นทุนบริการห้องพัก	(22.79)	(30.23)	(36.23)	(39.06)	(44.71)	(46.05)	(47.43)	(48.86)	(50.32)	(51.83)	(53.39) – (83.18)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(40.21)	(51.20)	(58.45)	(58.92)	(66.53)	(68.52)	(70.58)	(72.70)	(74.88)	(77.12)	(79.44) – (123.76)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(5.09)	(6.77)	(8.40)	(8.41)	(9.63)	(9.92)	(10.22)	(10.52)	(10.84)	(11.16)	(11.50) – (17.91)
รวมต้นทุนบริการ	(68.09)	(88.21)	(103.09)	(106.39)	(120.87)	(124.49)	(128.23)	(132.08)	(136.04)	(140.12)	(144.32) – (224.85)
กำไรขั้นต้น	109.57	146.64	180.73	202.72	231.53	238.48	245.63	253.00	260.59	268.41	276.46 – 430.72
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(59.07)	(69.48)	(78.55)	(83.37)	(87.94)	(90.58)	(93.29)	(96.09)	(98.98)	(101.94)	(105.00) – (163.59)
EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ	50.50	77.16	102.18	119.35	143.59	147.90	152.34	156.91	161.61	166.46	171.46 – 267.12
ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน	(4.85)	(6.20)	(7.48)	(8.36)	(9.60)	(9.85)	(10.10)	(10.36)	(10.62)	(10.90)	(11.18) – Z16.61)
EBITDA	45.65	70.95	94.70	110.99	133.99	138.05	142.24	146.55	150.99	155.56	160.27 – 250.51
EBIT	8.87	33.23	55.85	70.89	92.49	108.69	112.32	116.22	120.31	124.66	129.14 – 233.31
EBT	(21.86)	2.61	26.16	43.38	68.23	87.98	95.32	102.94	110.74	118.64	126.06 – 233.31
กำไรสุทธิ	(21.86)	2.61	26.16	36.37	54.58	70.39	76.26	82.35	88.59	94.91	100.85 – 186.65

หมายเหตุ: 1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2569

▪ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

สมมติฐานในการคำนวณส่วนใหญ่เหมือนกับสมมติฐานในการคำนวณอัตราคิดลดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท (โปรดดูรายละเอียดสมมติฐานในการคำนวณในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้) ยกเว้น ในส่วนของสมมติฐานต่อไปนี้

Beta (β) = 0.60 - 1.47 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 14 บริษัท⁶¹ ประกอบด้วย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม, หมวดอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรม, และบริษัทฯ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 10 มกราคม 2565) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.82 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.80 – 8.24 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการทรวงวด 1 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 1	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
EBITDA ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(15.26) ^{3/}	50.50	77.16	102.18	119.35	143.59	147.90
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(5.37)	(11.17)	(14.18)	(18.50)	(21.74)
เงินทุนหมุนเวียน	0.09	0.46	1.15	2.10	(13.72)	(2.73)	(2.12)	(15.41)	(5.98)	(1.00)
Capital Expenditures	(13.46)	(152.23)	(327.43)	(175.22)	(7.11)	(9.39)	(11.35)	(12.36)	(14.10)	(14.52)
กระแสเงินสดของโครงการ	(13.36)	(151.77)	(326.28)	(188.39)	29.67	59.66	77.53	77.39	105.02	110.64
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(12.39)	(130.53)	(260.26)	(139.39)	20.33	37.97	45.77	42.36	53.27	52.00

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 1	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
EBITDA ^{2/}	152.34	156.91	161.61	166.46	171.46	176.60	181.90	187.36	192.98	198.77
ภาษีเงินได้	(22.46)	(23.24)	(24.06)	(24.93)	(25.83)	(26.75)	(27.70)	(28.68)	(29.69)	(30.73)
เงินทุนหมุนเวียน	(1.12)	(1.15)	(1.19)	(1.22)	(1.26)	(1.30)	(1.34)	(1.38)	(1.42)	(1.46)
Capital Expenditures	(14.95)	(15.40)	(15.87)	(16.34)	(16.83)	(17.34)	(17.86)	(18.39)	(18.94)	(19.51)
กระแสเงินสดของโครงการ	113.80	117.11	120.50	123.97	127.54	131.22	135.00	138.91	142.93	147.07
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	49.52	47.16	44.88	42.68	40.58	38.57	36.67	34.85	33.13	31.50

⁶¹ ประกอบด้วย บริษัทฯ, บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน), บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน), บริษัท ดิลิตธานี จำกัด (มหาชน), บริษัท ดี เอราวิน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน), บริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน), และบริษัท โรงแรม รอยัลลอคคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 1	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F
EBITDA ^{2/}	204.73	210.87	217.20	223.71	230.42	237.34	244.46	251.79	259.34	267.12
ภาษีเงินได้	(31.80)	(33.54)	(34.81)	(35.98)	(40.08)	(41.32)	(42.60)	(43.91)	(45.27)	(46.66)
เงินทุนหมุนเวียน	(1.50)	(1.55)	(1.60)	(1.64)	(1.69)	(1.74)	(1.80)	(1.85)	(1.90)	(1.96)
Capital Expenditures	(20.10)	(20.70)	(21.32)	(21.96)	(22.62)	(23.30)	(24.00)	(24.72)	(25.46)	(26.22)
กระแสเงินสดของโครงการ	151.33	155.08	159.47	164.13	166.03	170.98	176.07	181.31	186.71	192.28
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	29.94	28.35	26.93	25.61	23.93	22.77	21.66	20.61	19.61	18.66

หมายเหตุ: 1/ โครงการเปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2569

2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

3/ ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ 15.26 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 1	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 1 ปี 1 - 30 (PV of Cash Flow)	347.77
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	260.25
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 1 (PV of Cash Flow of the Project)	607.02
หัก: ราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ ของ VA1	(446.04)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 1 – สุทธิ (NPV of Project)^{1/}	160.98
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.03%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 มกราคม 2569 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	11.49

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย ของ VA1 รวม 446.04 ล้านบาท

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการทรวงวดตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการทรวงวด 1 ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.80 – 8.24 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการทรวงวด 1 เท่ากับ 160.98 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.03 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11.49 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการทรวงวด 1 (วันที่ 1 มกราคม 2569)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการทรวงวด 1 ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ปรับราคาค่าห้องพัก เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 ของกรณีฐาน
- (2) ปรับเงินลงทุนโครงการ เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการทรวงวด 1		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100%)		
		-5%	0%	+5%
		(611.74 ล้านบาท)	(643.94 ล้านบาท)	(676.14 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5%	128.80	106.30	83.36
	0% ^{3/}	183.76	160.98	138.49
	+5%	238.63	215.72	193.30

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น VA1 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย รวม 446.04 ล้านบาท

P.N.

2/ ไม่รวมค่าที่ดิน (ราคาซื้อหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย) และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2569 (ปีแรก) ราคาค่าห้องพักโครงการทรงวาด 1 = 12,000 บาท/คืน

• **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาดังทุนของโครงการ (Project Payback Period)**

โครงการทรงวาด 1		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาดังทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5%	0%	+5%	-5%	0%	+5%
		(611.74 ล้านบาท)	(643.94 ล้านบาท)	(676.14 ล้านบาท)	(611.74 ล้านบาท)	(643.94 ล้านบาท)	(676.14 ล้านบาท)
ราคาเช่าห้องพัก	-5%	8.88%	8.74%	8.60%	11.70	11.93	12.13
	0%	9.18%	9.03%	8.89%	11.27	11.49	11.71
	+5%	9.47%	9.32%	9.17%	10.91	11.10	11.31

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการทรงวาด 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการทรงวาด 1 จากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 83.36 – 238.63 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 8.60 – 9.47 ต่อปี
- ระยะเวลาดังทุนอยู่ในช่วง 10.91 – 12.13 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการทรงวาด 1 (วันที่ 1 มกราคม 2569)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการทรงวาด 1 ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการทรงวาดเป็นโครงการในอนาคตซึ่งจะเปิดดำเนินการในอีก 5 ปีข้างหน้า (ประมาณปี 2569) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการทรงวาด 1 หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการทรงวาด 1 ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการทรงวาด 1

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรงวาด 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท จะเท่ากับ 83.36 – 238.63 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 160.98 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.60 – 9.47 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.03 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาดังทุน 10.91 – 12.13 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการทรงวาด 1 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ VA1 รวมกันไม่เกิน 446.04 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรงวาด 1 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

2.3 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 (โครงการทรวงวด 2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2” หรือ “TPA”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ตามรายงานลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 (เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 (TPA) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 369.8 ตร.ว. บนถนนทรวงวด แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร	งาน	ตารางวา		
1	877	110	225	0	0	5.8	บริษัท ไรเทล เวสต์ 5 จำกัด	ไม่มี
2	2075	108	386	0	0	22.0		
3	2101	444	397	0	0	10.0		
4	17578	106	1680	0	0	9.3		
5	17579	107	1681	0	0	79.7		
6	17580	105	1682	0	0	20.0		
7	17581	108	1683	0	2	23.0		
รวม				0	0	69.8		

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินบริเวณถนนทรวงวด ถนนเจริญกรุง ซอยกมลสันต์ และติดแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 5 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 0.14 – 1.89 ล้านบาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ และสรุปราคาตลาดของที่ดินที่ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีดังนี้

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 3 คูหา	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 2 คูหา	ที่ดินว่างเปล่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ทำเลที่ตั้ง	ถนนทรงวาด	ติดซอยกลิ่นดิน	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนทรงวาด	ติดถนนทรงวาด	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
เนื้อที่ดิน	0-3-69.8 ไร่ (369.8 ตร.ว.)	0-0-29 ไร่ (29 ตร.ว.)	0-0-83.3 ไร่ (83.3 ตร.ว.)	0-0-52.2 ไร่ (52.2 ตร.ว.)	0-0-83.6 ไร่ (83.6 ตร.ว.)	1-2-37 ไร่ (637 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	หน้ากว้าง 25 ม.	10 x 11.5 ม.	หน้ากว้าง 4 ม.	12 x 17 ม.	9 x 37 ม.	หน้ากว้าง 50 ม.
สภาพพื้นที่	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ความกว้างถนน	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	ค.ส.ล. กว้าง 5 ม.	ลาดยาง กว้าง 18 และ 5 ม.	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	ลาดยาง กว้าง 6 ม.	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา
ข้อดี/ข้อด้อย	ย่านพาณิชย์กรรม ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	ย่านการค้า	ย่านการค้า	ย่านการค้า	-	ที่ดินไม่มีทางเข้าออก

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

การถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าตลาด จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

รายละเอียดเบื้องต้น		ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ราคาเสนอขาย	บาท/ตร.ว.		1,172,413	480,192	1,885,714	825,358	138,147
วันซื้อขาย			กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564	กรกฎาคม 2564
ราคาหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.		1,000,000	440,000	1,650,000	770,000	130,000
องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา	น้ำหนักคะแนน (%)	คะแนนทรัพย์สิน	คะแนนข้อมูลที่ 1	คะแนนข้อมูลที่ 2	คะแนนข้อมูลที่ 3	คะแนนข้อมูลที่ 4	คะแนนข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง	30%	7	7	8	8	8	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20%	5	8	4	8	6	4
ระดับที่ดิน	15%	8	8	7	9	7	5
การคมนาคม	10%	7	6	8	7	7	5
สาธารณูปโภค	10%	9	9	9	9	9	9
ศักยภาพในการพัฒนา	15%	8	6	5	8	6	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	7.10	7.30	6.70	8.15	7.15	5.80
สรุปมูลค่าตลาดที่ดิน	บาท/ตร.ว.	850,000 ^{1/}					
รวมราคาที่ดิน	ล้านบาท	314.33					

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 0.85 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 314.33 ล้านบาท

P.N.

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 ที่ได้มาในครั้งนี กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการทรวงวด 2 (RW5)	ราคาประเมิน ทรัพย์สินหลัก ของ RW5 (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น RW5 และ สิทธิการรับเงินตามสัญญา เงินกู้ของ RW5 (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
	(1)	(2)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ RW5)	314.33 ^{1/}	200.96 ^{2/}	113.37	36.07%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 314.33 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 21-1886-1-353 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564
- 2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ RW5 เพื่อให้ RW5 นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ RW5) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่ได้มาใน RW5 สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 2.01 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นได้ว่าราคาซื้อหุ้น RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (ที่ดิน) ของ RW5 (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 314.33 ล้านบาท จำนวน 113.37 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 36.07 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ RW5 ที่จำนวนไม่เกิน 200.96 ล้านบาท มีความเหมาะสม

2.4 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการทรวงวด 2 โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการทรวงวด โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทีจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงค์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2594 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ RW5 (โครงการทรวงวด 2) จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 หรือก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการทรวงวด 2 เป็นโครงการในอนาคตที่คาดว่าจะใช้เวลาพัฒนา 4 ปี และเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ซึ่งคาดว่าช่วงเวลาดังกล่าวน่าจะไม่ได้ได้รับ COVID-19 แล้ว

โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการทรวงวด 2 ในส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อ 2.1 – 2.2 ของรายงานฉบับนี้

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรมลักซ์วรี – กรุงเทพฯ ในเอกสารแนบ 5 ข้อ 1 และ 3 ของรายงานฉบับนี้

โครงการทรวงวด 2

โรงแรมระดับลักซ์วรี ริมน้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง บริหารโดยเชนโรงแรมระดับโลก ขนาดห้องพัก 60 - 120 ตร.ม. (เฉลี่ย 60 ตร.ม./ห้อง) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ร้านอาหาร 208 ตร.ม. (ริมน้ำ) สระว่ายน้ำ 141 ตร.ม. และห้องออกกำลังกาย 105 ตร.ม. เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

โครงการทรวงวด 2 เป็นส่วนหนึ่งของโครงการทรวงวด และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการพัฒนาศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพริมแม่น้ำเจ้าพระยาของบริษัทฯ โดยโครงการทรวงวด 2 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มครอบครัว โดยจะมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับเด็ก (Kid's Facilities) แกลลอรี่แสดงงานศิลปะ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับครอบครัว

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

▪ **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม – โครงการทรวงวด 2**

○ **รายได้ค่าห้องพัก**

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปีแรกที่เปิดให้บริการ (ปี 2569) เท่ากับ 12,000 บาท/คืน (ขนาดห้องพักเฉลี่ย 60 ตร.ม./ห้อง) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักซ์วรี ริมน้ำเจ้าพระยา (โปรดดูตารางในหน้าที่ 147)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2570 – 2571 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในปี 2572 เป็นต้นไป ซึ่งเท่ากับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2554 – 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (ที่มา: Bangkok Luxury Hotel Market Ended of 2019 โดย Phoenix Property Development and Consultancy)

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพักในช่วง 4 ปีแรก (ปี 2569 – 2572) ประมาณไว้ที่ร้อยละ 42.45 – 64.78 และคงที่ร้อยละ 78.00 ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป (สูงกว่าอัตราการเข้าพักโครงการทรวงวด 1 เล็กน้อย เนื่องจากจำนวนห้องพักที่จำกัด) ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2555 - 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 – 80 (โปรดดูแผนภาพที่ 8 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้วยอัตราค่าห้องพักที่แข่งขันได้ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เป็นโรงแรมใหม่ และจำนวนห้องพักที่ไม่มากนัก เพื่อให้มีความเป็นส่วนตัวสูง โครงการจึงมีความน่าสนใจและมีความเป็นไปได้ที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ดี นอกจากนี้ จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 82.72⁶² ในช่วงปี 2562

○ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โครงการทรวงวด 2 จะมีพื้นที่ห้องอาหารริมแม่น้ำ 52 ที่นั่ง โดยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มประมาณการจากสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- ลูกค้าโรงแรม: รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 35 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้และเครื่องดื่มปกติอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 – 40 ของรายได้ค่าห้องพัก และจากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มร้อยละ 24 - 107 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562 โดยมีค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 54 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562
- ลูกค้าร้านอาหาร: นอกเหนือจากลูกค้าโรงแรม โครงการทรวงวด 2 จะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มเติมจากลูกค้าภายนอก โดยโครงการทรวงวด 2 เป็นโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะมีการออกแบบร้านอาหารริมน้ำซึ่งจะมีเป้าหมายดึงดูดของลูกค้าภายนอกด้วย โดยในส่วนนี้คาดว่าจะเพิ่มรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มให้กับโรงแรมอีกประมาณร้อยละ 6.49 ของรายได้ค่าห้องพัก (สมมติฐาน ลูกค้า 17 คนต่อวัน ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,000 บาท/หัว และเพิ่มขึ้นตามอัตราการเติบโตของราคาห้องพัก)

○ รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่นๆ เท่ากับร้อยละ 5 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ มีสัดส่วนรายได้อื่นๆ ร้อยละ 2.1 – 6.7 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

⁶² ในช่วงปี 2562 โรงแรม ดี แอทินี โฮเทล แบงค็อก มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 77.4, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทิง มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 85, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 88.5, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 78, โรงแรมเลอเมอริเดียน กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 83.5, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนส์ปาร์ค มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 76, และโรงแรมดับเบิลยูฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 91

P.N.

▪ **ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โครงการทรวงวด 2**

○ **ต้นทุนการให้บริการห้องพัก**

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2569 – 2571) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 20.10 ร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.75 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 18.96 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพักร้อยละ 17 – 24 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 20.7 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

○ **ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม**

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2569 – 2571 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 71.40 ร้อยละ 70.89 และร้อยละ 68.22 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 67.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ 7 โครงการ ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 54 – 83 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.94 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562)

○ **ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ**

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ในปี 2569 – 2571 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 64.16 ร้อยละ 59.69 และร้อยละ 57.25 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2572 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 55.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 31 - 60 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ปี 2562)

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

- เหมือนกับโครงการทรวงวด 1 -

▪ **ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁶³**

ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการฯ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) และร้อยละ 5 ของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินลงมาจากปีก่อน

⁶³ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ RW5 เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการฯ

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการฯ ในสัดส่วนร้อยละ 60 ต่อ 40 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี (ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาว ภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่) ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ ระยะเวลาชำระคืน 12 ปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทรวงวด 2 จำนวน 28 ห้อง รวม 302.40 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2565 – 2568 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 2	2565F	2566F	2567F	2568F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	4.42	67.82	150.38	72.24	294.86
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เช่า PL ^{1/})	-	-	-	7.54	7.54
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	4.42	67.82	150.38	79.78	302.40 ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2568 ก่อนเปิดให้บริการในต้นปี 2569

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการทรวงวด 2 เท่ากับ 57,211.04 บาทต่อตร.ม. (รวมที่จอดรถ) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งต่ำกว่าค่าก่อสร้างโรงแรมระดับ Internationally Branded Luxury Hotel ในกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 60,000 – 65,000 บาทต่อตร.ม. (ที่มา: Independent market research on Thailand's hospitality and retail sectors and Bangkok's office sector ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2562 จัดทำ Jones Lang LaSalle (Thailand) Ltd.) เนื่องจาก โครงการมีขนาดเล็กความสูงเพียง 5 ชั้น + ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (จอดรถ) ซึ่งไม่ได้มีความสลับซับซ้อน รวมถึงโครงการทรวงวด 1 และโครงการทรวงวด 2 อยู่ใกล้กัน สามารถใช้ทรัพย์สินบางส่วนร่วมกันได้

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2569 เป็นต้นไป เท่ากับกับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการทรวงวด 2

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวาด 2	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F – 2594F
รายได้ค่าห้องพัก	52.06	69.44	84.21	91.94	114.02	117.44	120.96	124.59	128.33	132.18	136.14 – 212.11
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	21.60	28.81	34.94	38.14	47.30	48.72	50.18	51.69	53.24	54.84	21.60 – 88.00
รายได้แผนกอื่นๆ	2.60	3.47	4.21	4.60	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42	6.61	6.81 – 10.61
รวมรายได้จากการให้บริการ	76.26	101.72	123.36	134.68	167.02	172.03	177.19	182.51	187.98	193.62	199.43 – 310.71
ต้นทุนบริการห้องพัก	(10.46)	(13.88)	(16.63)	(17.43)	(21.62)	(22.27)	(22.94)	(23.62)	(24.33)	(25.06)	(25.81) – (40.22)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(15.42)	(20.42)	(23.83)	(25.56)	(31.69)	(32.64)	(33.62)	(34.63)	(35.67)	(36.74)	(37.84) – (58.96)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(1.67)	(2.07)	(2.41)	(2.53)	(3.14)	(3.23)	(3.33)	(3.43)	(3.53)	(3.63)	(3.74) – (5.83)
รวมต้นทุนบริการ	(27.55)	(36.37)	(42.87)	(45.52)	(56.45)	(58.14)	(59.89)	(61.68)	(63.53)	(65.44)	(67.40) – (105.01)
กำไรขั้นต้น	48.71	65.34	80.48	89.16	110.57	113.89	117.31	120.83	124.45	128.19	132.03 – 205.70
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(25.49)	(30.24)	(34.30)	(36.39)	(41.75)	(43.00)	(44.29)	(45.62)	(46.99)	(48.40)	(49.85) – (77.66)
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการ	23.22	35.10	46.19	52.77	68.83	70.89	73.02	75.21	77.47	79.79	82.18 – 128.04
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	(2.26)	(2.86)	(3.43)	(3.77)	(4.58)	(4.70)	(4.82)	(4.95)	(5.07)	(5.21)	(5.34) – (7.79)
EBITDA	20.96	32.24	42.76	49.00	64.24	66.19	68.20	70.26	72.39	74.59	76.84 – 120.10
EBIT	3.09	13.96	23.99	29.70	44.27	52.14	53.85	55.68	57.59	59.68	61.83 – 111.87
EBT	(11.36)	(0.20)	10.61	17.56	33.60	42.95	46.24	49.79	53.42	57.22	60.80 – 111.87
กำไรสุทธิ	(11.36)	(0.20)	10.61	15.75	26.88	34.36	36.99	39.83	42.73	45.77	48.64 – 89.50

หมายเหตุ: 1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2569

▪ **อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

สมมติฐานในการคำนวณส่วนใหญ่เหมือนกับสมมติฐานในการคำนวณอัตราคิดลดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท (โปรดดูรายละเอียดสมมติฐานในการคำนวณในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้) ยกเว้น ในส่วนของสมมติฐานต่อไปนี้

Beta (β) = 0.60 - 1.46 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 14 บริษัท⁶⁴ ประกอบด้วย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม, หมวดอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรม, และบริษัทฯ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 10 มกราคม 2565) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.80 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

⁶⁴ ประกอบด้วย บริษัทฯ, บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน), บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน), บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน), บริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน), บริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน), และบริษัท โรงแรม รอยัลลอคคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

P.N.

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.80 – 8.24 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการทรวงวด 2 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 2	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
EBITDA ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(7.54) ^{3/}	23.22	35.10	46.19	52.77	68.83	70.89
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(1.90)	(4.80)	(5.94)	(8.85)	(10.43)
เงินทุนหมุนเวียน	0.04	0.21	0.53	0.97	(3.21)	(0.41)	(0.28)	0.45	(1.12)	(8.16)
Capital Expenditures	(6.42)	(74.13)	(159.95)	(85.36)	76.73	(4.07)	(4.93)	(5.38)	(6.68)	(6.88)
กระแสเงินสดของโครงการ	(6.38)	(73.92)	(159.42)	(91.92)	96.74	28.73	36.18	41.90	52.17	45.43
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(5.92)	(63.58)	(127.17)	(68.02)	66.40	18.29	21.36	22.94	26.47	21.35

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 2	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
EBITDA ^{2/}	73.02	75.21	77.47	79.79	82.18	84.65	87.19	89.81	92.50	95.27
ภาษีเงินได้	(10.77)	(11.14)	(11.52)	(11.94)	(12.37)	(12.81)	(13.26)	(13.73)	(14.22)	(14.72)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.33)	(0.34)	(0.35)	(0.36)	(0.37)	(0.38)	(0.39)	(0.41)	(0.42)	(0.43)
Capital Expenditures	(7.09)	(7.30)	(7.52)	(7.74)	(7.98)	(8.22)	(8.46)	(8.72)	(8.98)	(9.25)
กระแสเงินสดของโครงการ	54.83	56.43	58.08	59.75	61.47	63.24	65.07	66.95	68.88	70.88
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	23.86	22.72	21.63	20.57	19.55	18.58	17.66	16.79	15.96	15.17

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 2	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F
EBITDA ^{2/}	98.13	101.08	104.11	107.23	110.45	113.76	117.18	120.69	124.31	128.04
ภาษีเงินได้	(15.23)	(15.99)	(16.66)	(17.22)	(19.22)	(19.81)	(20.42)	(21.06)	(21.70)	(22.37)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.44)	(0.46)	(0.47)	(0.49)	(0.50)	(0.52)	(0.53)	(0.55)	(0.56)	(0.58)
Capital Expenditures	(9.53)	(9.81)	(10.11)	(10.41)	(10.72)	(11.04)	(11.37)	(11.71)	(12.07)	(12.43)
กระแสเงินสดของโครงการ	72.93	74.81	76.87	79.12	80.01	82.39	84.85	87.37	89.98	92.66
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	14.43	13.67	12.98	12.34	11.53	10.97	10.44	9.93	9.45	8.99

หมายเหตุ: 1/ โครงการเปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2569

2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

3/ ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการทรวงวด 2	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 2 ปี 1 - 30 (PV of Cash Flow)	219.31
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	125.36
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 2 (PV of Cash Flow of the Project)	344.67
หัก: ราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ ของ RW5	(200.96)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการทรวงวด 2 – สุทธิ (NPV of Project) ^{1/}	143.71
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.95%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 มกราคม 2569 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	10.04

หมายเหตุ:

1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย ของ RW5 จำนวน 200.96 ล้านบาท

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการทรวงวดตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

P.N.

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการทรวงวด 2 ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.80 – 8.24 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการทรวงวด 2 เท่ากับ 143.71 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.95 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10.04 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการทรวงวด 2 (วันที่ 1 มกราคม 2569)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการทรวงวดด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ปรับราคาค่าห้องพัก เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 ของกรณีฐาน
- (2) ปรับเงินลงทุนโครงการ เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการทรวงวด 2		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100%)		
		-5% (299.73 ล้านบาท)	0% (315.50 ล้านบาท)	+5% (331.43 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5%	126.06	117.34	108.87
	0% ^{2/}	152.28	143.71	134.94
	+5%	178.44	169.86	161.31

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น RW5 และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย รวม 200.96 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าที่ดิน (ราคาซื้อหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย) และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2569 (ปีแรก) ราคาห้องพักโครงการทรวงวด 2 = 12,000 บาท/คืน

• อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Project Payback Period)

โครงการทรวงวด 2		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5% (299.73 ล้านบาท)	0% (315.50 ล้านบาท)	+5% (331.43 ล้านบาท)	-5% (299.73 ล้านบาท)	0% (315.50 ล้านบาท)	+5% (331.43 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5%	9.78%	9.64%	9.50%	10.23	10.41	10.59
	0%	10.09%	9.95%	9.81%	9.89	10.04	10.21
	+5%	10.39%	10.24%	10.10%	9.55	9.72	9.90

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการทรวงวด 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการทรวงวดจากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 108.87 – 178.44 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 9.50 – 10.39 ต่อปี
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 9.55 – 10.59 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการทรวงวด (วันที่ 1 มกราคม 2569)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการทรวงวดในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการ

ดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการทรวาดเป็นโครงการในอนาคตซึ่งจะเปิดดำเนินการในอีก 5 ปีข้างหน้า (ประมาณปี 2569) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการทรวาด 2 หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการทรวาด 2 ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการทรวาด 2

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการทรวาด 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท จะเท่ากับ 108.87 – 178.44 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 143.71 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.50 – 10.39 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.95 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.55 – 10.59 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการทรวาด 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ RW5 รวมกันไม่เกิน 200.96 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการทรวาด 2 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

รายการที่ 3: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด ("IHC") เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน และการลงทุนโครงการสวน

IHC มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-2-97 ไร่ (1,188 ตร.ม. หรือ 297 ตร.ว.) และอาคารโรงแรมสวน โดยอาคารหลักมีพื้นที่ก่อสร้างรวม 3,711 ตารางเมตร พื้นที่สนับสนุน 1,769 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ จะรับโอนหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะเข้าไปเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ IHC แทนเจ้าหนี้เงินกู้รายเดิมของ IHC) ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ที่จะได้มาในครั้งนี้ และการลงทุนในโครงการสวน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการสวน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการสวนเพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการสวน
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการสวน โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโครงการสวน เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการสวน

3.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (หรืออาจจะเป็นรูปแบบที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ IHC) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "CBRE") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ตามรายงานลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 (เลขที่ I21102009) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุนประกอบด้วย มูลค่าตลาดของที่ดินและมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

• **ที่ดิน**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่เนื้อที่ดิน 0-2-97 ไร่ (1,188 ตร.ม. หรือ 297 ตร.ว.) ที่ตั้ง 31 ซอยเจริญกรุง 36 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

P.N.

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร	งาน	ตารางวา		
1	2306	736	576	0	2	97	บริษัท วรรณทรัพย์พัฒนา 1 จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยน ชื่อเป็น บริษัท อิมม์ ไฮเดิล เจริญกรุง จำกัด)	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินบริเวณถนนสีพระยา ถนนประมวญ และถนนสีลม จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 0.60 – 1.50 ล้านบาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมิน มูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กรุงเทพฯ	ถนนสีพระยา แขวงสีพระยา เขต บางรัก กรุงเทพฯ	ถนนประมวญ แขวงสีลม เขตบาง รัก กรุงเทพฯ	ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขต บางรัก กรุงเทพฯ	ถนนสีพระยา แขวงบางรัก เขต บางรัก กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	0.74 ไร่ (297 ตร.ว.)	3.37 ไร่ (1,346 ตร.ว.)	2.03 ไร่ (810 ตร.ว.)	3.03 ไร่ (1,210 ตร.ว.)	0.52 ไร่ (208.4 ตร.ว.)
ระยะติดถนน (เมตร)	32 ม.	38 ม.	13 ม.	71 ม.	23 ม.
รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	รูปตัว L	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพพื้นที่	ปรับถมแล้ว เสมอ ถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอ ถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอ ถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอ ถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปรับถมแล้ว เสมอ ถนนผ่านหน้าที่ดิน
ผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.5 (สีแดง)	พาณิชยกรรม พ.5 (สีแดง)	พาณิชยกรรม พ.5 (สีแดง)	พาณิชยกรรม พ.5 (สีแดง)	พาณิชยกรรม พ.5 (สีแดง)
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์ ครอบครอง
ราคาซื้อขาย					
ราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		882,424	900,000	1,500,000	600,000
วันซื้อขาย		ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	ไตรมาสที่ 4 ปี 2562	ไตรมาสที่ 4 ปี 2564
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย		-	-	-	-10%
การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา		+10%	+20%	+5%	-
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		970,666	1,080,000	1,575,000	540,000
การปรับแก้					
ทำเลที่ตั้ง		0%	-5%	0%	5%
ระยะทางห่างจากระบบขนส่งมวลชน		-5%	-5%	0%	5%
การเข้าออก		-5%	-5%	-10%	-5%
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง		-5%	-10%	-10%	5%

P.N.

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดที่ดิน		-15%	-10%	-15%	0%
ระยะที่ดิน		0%	5%	-5%	0%
รูปร่าง		5%	5%	0%	5%
สภาพพื้นที่		0%	0%	0%	0%
ความต่อเนื่องของแปลงที่ดิน		0%	0%	0%	0%
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน		0%	0%	0%	0%
ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
กฎหมายควบคุมอาคาร		-5%	-5%	-10%	-5%
สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		-5%	-5%	-10%	5%
อัตราค่าปรับแก้ทั้งหมด		-35%	-35%	-60%	15%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		630,933	702,000	630,000	621,000
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		25%	25%	25%	25%
มูลค่าหลังปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก% (พิเศษ)	645,983 บาท/ตร.ว. หรือ ประมาณ 646,000 บาท/ตร.ว.				
มูลค่าหลังปรับแก้ปัจจัยด้านอุปทานความขาดแคลนของที่ดิน (40%)	900,000 บาท/ตร.ว. หรือ 360,000,000 บาท/ไร่				
มูลค่าที่ดินทั้งหมด (Value of freehold land)	267,300,000 บาท				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.90 ล้านบาท/ตร.ว. หรือ 360.00 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 267.30 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาต้นทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Deterioration) การใช้งานที่ล้าสมัย (Functional Obsolescence) และปัจจัยภายนอกหรือเศรษฐกิจ (External or Economic Obsolescence) รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่ ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุ อาคาร (ปี)	มูลค่าทดแทนใหม่ ^{1/2/}		ค่าเสื่อม ราคา รวม (%)	มูลค่าทดแทน สุทธิ (ล้านบาท)
				หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
	อาคาร						
1	อาคารหน้า	1,601.60	20	22,000	35.24	40%	21.14
2	อาคารกลาง	439.00	20	22,000	9.66	40%	5.79
3	อาคารหลัง	535.50	20	22,000	11.78	40%	7.07
	มูลค่ารวมอาคาร	2,576.10			56.67		34.00
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ						
4	พื้นที่ส่วนกลางบริเวณ สระว่ายน้ำ	265.54	20	10,000	2.66	40%	1.59
5	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	5%	20		2.83	40%	1.70
	มูลค่ารวมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				5.49		3.29
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				62.16		37.30

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

โดยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 37.30 ล้านบาท

ดังนั้น ราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ซึ่งประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาดสำหรับที่ดินและวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง และได้มูลค่าประเมินของสินทรัพย์เท่ากับ **304.60 ล้านบาท**

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินจากวิธีต้นทุน เป็นวิธีที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัวหรือทรัพย์สินที่มีข้อมูลเปรียบเทียบในตลาดจำกัด ซึ่งสร้างขึ้นด้วยคุณสมบัติจำเพาะเจาะจงเพื่อผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่ง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นด้วยกับผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ในการใช้วิธีคิดจากรายได้ (Cost Method) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ซึ่งสามารถสะท้อนมูลค่าตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการออกแบบเฉพาะ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่าหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC ที่จะได้ในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของที่ดิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการสวอน (IHC)	ราคาประเมิน ทรัพย์สินหลัก ของ IHC (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น IHC และ สิทธิการรับเงินตามสัญญา เงินกู้ของ IHC (ล้านบาท)	ราคาซื้อ (สูงกว่า) ต่ำกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินหลัก	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(3)/(1)
ที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ IHC)	267.30 ^{1/}			
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	37.30 ^{1/}			
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	304.60	300.00^{2/}	4.60	1.72%

หมายเหตุ:

1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 267.30 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมของที่ดินเท่ากับ 37.30 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I21102009 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2564

2/ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC (โดยอาจจะเป็นรูปแบบการโอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ หรือเป็นการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ IHC เพื่อให้ IHC นำไปชำระคืนเจ้าหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของ

IHC) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการสวน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาใน IHC สำหรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท ไม่นับรวมประมาณการสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนอีกไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) เท่านั้น

จะเห็นว่าราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC จำนวน 300.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินสินทรัพย์หลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของ IHC (หรือมูลค่าหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 304.60 ล้านบาท จำนวน 4.60 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 1.72 ของราคาประเมินทรัพย์สินหลัก (หรือมูลค่าหุ้นและและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC) อย่างไรก็ตาม ถึงแม้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มาพร้อมกับที่ดินจะไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการพัฒนาโครงการสวน และราคาประเมินเฉพาะที่ดินที่ 267.30 ล้านบาทจะต่ำกว่าราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC แต่จากผลการวิเคราะห์ความเป็นได้ของการลงทุนโครงการสวนด้วยมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC รวม 300 ล้านบาท พบว่าการลงทุนมีความเป็นไปได้ในการลงทุน (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ของ IHC ที่จำนวนไม่เกิน 300.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม

3.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการสวน โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการสวน โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทีจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนสปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2594 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ IHC จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 หรือก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการสวน เป็นโครงการในอนาคตที่คาดว่าจะใช้เวลาพัฒนา 4 ปี และเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ซึ่งคาดว่าจะช่วงเวลาดังกล่าวน่าที่จะไม่ได้รับ COVID-19 แล้ว

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย และธุรกิจโรงแรมลักซ์วรี – กรุงเทพฯ ในเอกสารแนบ 5 ข้อ 1 และ 3 ของรายงานฉบับนี้

โครงการสวน

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการสวน โดยการปรับปรุงพื้นที่โรงแรมสวนเดิม เพื่อมุ่งเน้นการท่องเที่ยวแบบหรูหราในรูปแบบโรงแรม 7 ชั้น แบบสมัยใหม่ ที่สอดคล้องกับอาคารข้างเคียง

โครงการสวน เป็นรูปแบบโรงแรมไลฟ์สไตล์ ที่จะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตซึ่งประกอบด้วย โครงการโอพี เพลส ซึ่งพื้นที่ติดกัน และโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 ซึ่งอยู่ละแวกเดียวกันเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน

โรงแรมสวน ประกอบด้วยห้องพัก 69 ห้องขนาดห้องพักเฉลี่ย 42 ตร.ม. พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ร้านอาหาร 194 ตร.ม. สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย 279 ตร.ม. และที่จอดรถ 99 คัน ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ตั้งอยู่บนพื้นที่โครงการ 0-2-97 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคารสูง 7 ชั้นและชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการสวน (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 570 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 7,590 ตารางเมตร (รวมที่จอดรถ) ดังนี้

โครงการสวน	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA) ^{1/} (ตร.ม.)	พื้นที่ขาย (NLA) ^{1/} (ตร.ม.)	งบลงทุนโครงการ (ไม่รวม VAT) (ล้านบาท)	งบลงทุนโครงการ (รวม VAT) (ล้านบาท)	กำหนดการเปิดให้บริการ
โครงการสวน	7,341 ^{1/}	3,226	532.71 ^{2/}	570.00	ไตรมาส 4 ปี 2568

หมายเหตุ: 1/ GFA ทั้งหมด 7,341 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่อาคารและพื้นที่ขาย 5,105 ตร.ม. และพื้นที่จอดรถ 2,236 ตร.ม.

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน แตรวมค่าเปิดตัวโครงการ จำนวน 21 ล้านบาท (ไม่รวม VAT)

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

▪ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม – โครงการสวน

○ รายได้ค่าห้องพัก

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปีแรก (ปี 2568) เท่ากับ 7,300 บาท/คืน (ขนาดห้องพักเฉลี่ย 42 ตร.ม./ห้อง) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับขนาดเล็กที่เป็นคู่แข่งที่ใกล้เคียง ดังนี้

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe (บาท/คืน)
โรงแรมระดับลักซ์วารีริมแม่น้ำเจ้าพระยา					
1	โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล	ถ.เจริญกรุง	354	35 – 376	43,500 ^{1/}
2	โรงแรม แกรนด์ริ-ลา	ซอยวัดสวนพลู	802	36 – 84	5,200 ^{2/}
3	โรงแรม เพนนินซูลา	ถ.เจริญนคร	367	43 – 364	12,000 ^{3/}
4	โรงแรมอนันตรา ริเวอร์ไซด์	ถ.เจริญนคร	376	38 – 114	5,200 ^{4/}
5	โรงแรมโพธิ์ชนัส ริมน้ำเจ้าพระยา	ถ.เจริญกรุง	299	50 – 450	16,500 ^{5/}
6	โรงแรม คาเพลล่า	ถ.เจริญกรุง	101	61 - 595	22,500 ^{6/}
โรงแรมบูติกริมแม่น้ำเจ้าพระยา					
7	โรงแรมเดอะ สยาม	ถ.ข้าว	39	80 – 130	22,000 ^{7/}
8	โรงแรม ศาลารัตนโกสินทร์	ถนนมหาธาตุ	15	25 – 66	4,000 ^{8/}
9	โรงแรมอ่าวแดง แบงค็อก ริเวอร์ไซด์	ถนนเชียงใหม่	10	45	4,440 ^{9/}
10	โรงแรมพระยา พาลาซโซ	ถนนปิ่นเกล้า	17	25 - 45	7,100 ^{10/}

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 10 มกราคม 2565)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

- 1/ ห้องประเภท Deluxe Premium (43 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 43,500 บาท
- 2/ ห้องประเภท Deluxe (36 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,200 บาท
- 3/ ห้องประเภท Deluxe King Size Bed (45 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 12,000 บาท
- 4/ ห้องประเภท Deluxe (38 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,200 บาท
- 5/ ห้องประเภท Deluxe King Size Bed (50 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 16,500 บาท
- 6/ ห้องประเภท King Size Bed ริมแม่น้ำ (61 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 22,500 บาท
- 7/ ห้องประเภท Siam Suite (80 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 22,000 บาท
- 8/ ห้องประเภท Delux (32 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 4,000 บาท
- 9/ ห้องประเภท Riverside Grand Delux (45 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนมกราคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 4,440 บาท
- 10/ ห้องจูเนียร์สวีท (35 ตร.ม.) 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักเดือนกุมภาพันธ์ 2565 อยู่ที่ประมาณ 7,100 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 - 7 ต่อปี ในปี 2569 – 2571 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในปี 2572 เป็นต้นไป ซึ่งเท่ากับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมลักซ์วารีในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2554 – 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (ที่มา: Bangkok Luxury Hotel Market Ended of 2019 โดย Phoenix Property Development and Consultancy)

อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate)

อัตราการใช้ห้องพักในช่วง 4 ปีแรก (ปี 2568 – 2571) ประมาณไว้ที่ร้อยละ 42.45 – 64.78 และคงที่ร้อยละ 80 ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ⁶⁵ ที่มีระดับราคาห้องพักประมาณ 3,000 – 7,000 บาท ซึ่งมีอัตราการใช้ห้องพักในช่วงร้อยละ 75 – 91 หรือมีค่าเฉลี่ยอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 82.72⁶⁶ (ปี 2562)

○ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมสวอนจะเชื่อมต่อกับโครงการโอพีเพลส ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตของบริษัทฯ โดยในเบื้องต้นทั้ง 2 โครงการจะมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เช่น ล็อบบี้ ร้านอาหาร พูลบาร์ สระว่ายน้ำ พื้นที่ร้านค้า และที่จอดรถ (ประมาณ 99 คัน) เป็นต้น เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ของแต่ละโครงการและการประหยัดจากขนาด โครงการโอพีเพลสซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จะมีจำนวนห้องพักน้อยกว่าประมาณ 18 – 25 ห้อง แต่มีขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่า (ขนาด 55 – 135 ตร.ม.) และมีพื้นที่ในส่วนกลาง เช่น ล็อบบี้ ร้านอาหาร สปา และพื้นที่จัดงานอีเวนต์ ขณะที่โครงการสวอน (อาคาร 7 ชั้น + ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) จะมีห้องพักมากกว่าถึง 69 ห้องพัก แต่มีขนาดห้องเล็กกว่า

พื้นที่ร้านอาหารและห้องจัดเลี้ยงของทั้ง 2 โครงการ รวมกันเท่ากับ 1,271 ตร.ม. ม. เพื่อรองรับลูกค้าโรงแรมและลูกค้าภายนอกมาใช้บริการในส่วนร้านอาหารที่จะมีหลากหลาย การจัดเลี้ยง และพื้นที่จัดงานอีเวนต์ต่างๆ ดังนั้น ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2568 – 2571 เท่ากับร้อยละ 34 ร้อยละ 36 ร้อยละ 38 และร้อยละ 40 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ และตั้งแต่ปี 2572 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 42 ของรายได้ค่าห้องพัก ทั้งนี้ จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มร้อยละ 24 - 107 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562 โดยมีค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 54 ของรายได้ค่าห้องพักในปี 2562

○ รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้สปา รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่นๆ เท่ากับร้อยละ 6.65 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ มีสัดส่วนรายได้อื่นๆ ร้อยละ 2 – 7 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

▪ ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โครงการสวอน

○ ต้นทุนการให้บริการห้องพัก

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ

⁶⁵ โรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระเพรสทิจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท

⁶⁶ ในช่วงปี 2562 โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 77.4, โรงแรมเดอะ โอกระเพรสทิจ มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 85, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 88.5, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์ มีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 78, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 83.5, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ค มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 76, และโรงแรมดับเบิลยู ฮิลตัน สุขุมวิท มีอัตราการใช้ห้องพักร้อยละ 91

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2568 – 2570) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 25.83 ร้อยละ 22.78 และร้อยละ 21.17 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 20.91 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพักร้อยละ 17 – 24 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 20.7 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2562)

○ ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2568 – 2570 ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 73.29 ร้อยละ 67.57 และร้อยละ 64.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2571 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 63.72 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ 7 โครงการ ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 54 – 83 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.94 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562)

○ ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น ชักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 58 ของรายได้แผนกอื่นๆ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 31 - 60 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ปี 2562)

▪ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากประมาณการของบริษัทฯ และทำการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการเพื่อสะท้อนอัตราค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม และผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ และตามหลักความระมัดระวัง สรุปสมมติฐานที่สำคัญได้ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด เท่ากับร้อยละ 19.21 – 26.43 ของรายได้รวม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 ของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 20.6 – 26.8 ของรายได้รวม โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 23.5 ของรายได้รวม
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อรายได้รวมในปี 2562 ของโรงแรมในกรุงเทพฯ 7 แห่งของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 1.33 ของรายได้รวม
- ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่จะตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้

P.N.

▪ ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁶⁷

ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 0.2 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการฯ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) และร้อยละ 5 ของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินลงมาจากปีก่อน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการฯ ในสัดส่วนร้อยละ 60 ต่อ 40 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี (ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาว ภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่) ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ ระยะเวลาชำระคืน 12 ปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการสวอน จำนวน 69 ห้อง รวม 532.71 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2565 – 2569 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวอน	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	25.59	102.34	153.51	179.10	51.17 ^{2/}	511.71
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เช่า PL ^{1/})	-	-	-	21.00	-	21.00
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	25.59	102.34	153.51	200.10	51.17	532.71

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2568

2/ ค่าก่อสร้างจ่ายบางส่วนในปี 2569 ตามงวดการชำระเงิน

3/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการสวอน เท่ากับ 69,705.76 บาทต่อตร.ม. (รวมที่จอดรถ) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งสูงกว่าค่าก่อสร้างโรงแรมระดับ Internationally Branded Luxury Hotel ในกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 60,000 – 65,000 บาทต่อตร.ม. (ที่มา: Independent market research on Thailand's hospitality and retail sectors and Bangkok's office sector ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2562 จัดทำ Jones Lang LaSalle (Thailand) Ltd.)

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2569 เป็นต้นไป เท่ากับกับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

⁶⁷ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ IHC เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการฯ

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการสวน

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวน	2568F ^{1/}	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F – 2594F
รายได้ค่าห้องพัก	30.12	137.90	158.84	170.25	178.71	184.07	189.60	195.28	201.14	207.18	213.39 – 342.43
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	10.24	49.64	60.36	68.10	75.06	77.31	79.63	82.02	84.48	87.01	89.62 – 143.82
รายได้แผนกอื่นๆ	2.00	9.17	10.56	11.32	11.88	12.24	12.61	12.99	13.38	13.78	14.19 – 22.77
รวมรายได้จากการให้บริการ	42.37	196.72	229.76	249.68	265.66	273.63	281.83	290.29	299.00	307.97	317.21 – 509.02
ต้นทุนบริการห้องพัก	(7.78)	(31.41)	(33.62)	(35.60)	(37.38)	(38.50)	(39.65)	(40.84)	(42.07)	(43.33)	(44.63) – (71.62)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(7.51)	(33.54)	(38.63)	(43.39)	(47.82)	(49.26)	(50.74)	(52.26)	(53.83)	(55.44)	(57.10) – (91.64)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(1.16)	(5.32)	(6.13)	(6.57)	(6.89)	(7.10)	(7.31)	(7.53)	(7.76)	(7.99)	(8.23) – (13.21)
รวมต้นทุนบริการ	(16.45)	(70.27)	(78.38)	(85.56)	(92.09)	(94.86)	(97.70)	(100.63)	(103.65)	(106.76)	(109.97) – (176.46)
กำไรขั้นต้น	25.92	126.44	151.39	164.11	173.56	178.77	184.13	189.66	195.35	201.21	207.24 – 332.56
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(14.68)	(57.79)	(63.58)	(67.87)	(72.09)	(74.26)	(76.47)	(78.74)	(81.09)	(83.53)	(86.02) – (137.80)
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการ	11.24	68.65	87.81	96.24	101.47	104.51	107.66	110.91	114.26	117.67	121.22 – 194.77
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	(21.00)										
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	(2.32)	(5.21)	(6.18)	(6.63)	(6.91)	(7.08)	(7.26)	(7.45)	(7.64)	(7.83)	(8.03) – (12.23)
EBITDA	(12.08)	63.44	81.63	89.62	94.56	97.43	100.40	103.46	106.62	109.84	113.19 – 182.54
EBIT	(20.77)	28.40	45.67	52.66	56.54	61.22	72.06	74.89	77.84	80.90	84.99 – 168.83
EBT	(26.12)	4.96	23.27	32.10	38.63	45.94	59.43	64.89	70.49	76.18	82.49 – 168.83
กำไรสุทธิ	(26.12)	4.96	22.85	25.68	30.90	36.75	47.54	51.91	56.39	60.94	65.99 – 135.06

หมายเหตุ: 1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 4 ปี 2568

▪ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

สมมติฐานในการคำนวณส่วนใหญ่เหมือนกับสมมติฐานในการคำนวณอัตราคิดลดของโครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท (โปรดดูรายละเอียดสมมติฐานในการคำนวณในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้) ยกเว้น ในส่วนของสมมติฐานต่อไปนี้

Beta (β) = 0.60 - 1.45 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 14 บริษัท⁶⁸ ประกอบด้วย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม, หมวดอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1 บริษัท

⁶⁸ ประกอบด้วย บริษัทฯ, บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน), บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน), บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน), บริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน), บริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โอเอช ทีแอล จำกัด (มหาชน), และบริษัท โรงแรม รอยัลลอคคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

P.N.

ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรม, และบริษัทฯ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 10 มกราคม 2565) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.77 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.81 – 8.24 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโรงแรมสวนไต้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวน	2565F	2566F	2567F	2568F ^{1/}	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
EBITDA ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(9.76)	68.65	87.81	96.24	101.47	104.51	107.66
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	(1.53)	(9.13)	(10.53)	(11.31)	(12.24)	(14.41)
เงินทุนหมุนเวียน	0.07	0.37	0.91	(0.93)	(12.90)	(2.26)	(1.33)	(1.02)	(0.51)	(0.53)
Capital Expenditures	(56.56)	(140.75)	(196.60)	(169.27)	(4.29)	(9.19)	(9.99)	(10.63)	(10.95)	(11.27)
กระแสเงินสดของโครงการ	(56.49)	(140.38)	(195.69)	(179.97)	49.94	67.23	74.39	78.51	80.81	81.44
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(52.39)	(120.75)	(156.11)	(133.17)	34.28	42.79	43.90	42.94	40.94	38.21

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวน	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
EBITDA ^{2/}	110.91	114.26	117.67	121.22	124.88	128.65	132.49	136.49	140.61	144.85
ภาษีเงินได้	(14.98)	(15.57)	(16.18)	(17.00)	(18.20)	(18.88)	(19.56)	(20.28)	(21.03)	(22.38)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.55)	(0.56)	(0.58)	(0.60)	(0.62)	(0.63)	(0.65)	(0.67)	(0.69)	(0.71)
Capital Expenditures	(11.61)	(11.96)	(12.32)	(12.69)	(13.07)	(13.46)	(13.86)	(14.28)	(14.71)	(15.15)
กระแสเงินสดของโครงการ	83.78	86.17	88.60	90.94	93.00	95.68	98.41	101.26	104.18	106.61
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	36.37	34.60	32.89	31.20	29.48	28.02	26.63	25.31	24.06	22.75

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวน	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F
EBITDA ^{2/}	149.17	153.67	158.31	163.08	167.94	173.01	178.22	183.59	189.07	194.77
ภาษีเงินได้	(23.15)	(23.96)	(24.78)	(26.25)	(28.97)	(29.88)	(30.81)	(31.77)	(32.75)	(33.77)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.73)	(0.76)	(0.78)	(0.80)	(0.83)	(0.85)	(0.88)	(0.90)	(0.93)	(0.96)
Capital Expenditures	(15.60)	(16.07)	(16.56)	(17.05)	(17.56)	(18.09)	(18.63)	(19.19)	(19.77)	(20.36)
กระแสเงินสดของโครงการ	109.68	112.89	116.19	118.97	120.58	124.19	127.90	131.73	135.62	139.68
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	21.62	20.56	19.55	18.49	17.32	16.48	15.68	14.92	14.19	13.50

หมายเหตุ: 1/ โครงการ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 4 ปี 2568

2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการสวน	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการสวน ปี 1 - 30 (PV of Cash Flow)	244.27
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	188.35
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการสวน (PV of Cash Flow of the Project)	432.62

P.N.

โครงการสวน	กรณีฐาน (Base Case)
หัก: ราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้ ของ IHC	(300.00)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการสวน – สุทธิ (NPV of Project)^{1/}	132.62
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.14%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	11.25

หมายเหตุ:

1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย ของ IHC 300.00 ล้านบาท

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการสวนตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2568

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการสวน ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.81 – 8.24 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการสวน เท่ากับ 132.62 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.14 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11.25 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการสวน (วันที่ 1 ตุลาคม 2568)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการสวนด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ปรับราคาค่าห้องพัก เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 ของกรณีฐาน
- (2) ปรับเงินลงทุนโครงการ เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการสวน		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100%)		
		-5%	0%	+5%
		(520.15 ล้านบาท)	(547.53 ล้านบาท)	(574.91 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5%	109.22	89.97	70.31
	0% ^{2/}	151.88	132.62	113.14
	+5%	194.53	175.015	155.76

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้น IHC และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย รวม 300.00 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าที่ดิน (ราคาซื้อหุ้นและสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย) และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2568 (ปีแรก) ราคาห้องพักโครงการสวน = 7,300 บาท/คืน

• อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Project Payback Period)

โครงการสวน		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5%	0%	+5%	-5%	0%	+5%
		(520.15 ล้านบาท)	(547.53 ล้านบาท)	(574.91 ล้านบาท)	(520.15 ล้านบาท)	(547.53 ล้านบาท)	(574.91 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5%	9.00%	8.83%	8.67%	11.42	11.69	11.95
	0%	9.31%	9.14%	8.97%	10.98	11.25	11.48
	+5%	9.62%	9.44%	9.27%	10.57	10.82	11.07

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการสวนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการสวอนจากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 70.31 – 194.53 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 8.67 – 9.62 ต่อปี
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 10.57 – 11.95 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการสวอน (วันที่ 1 ตุลาคม 2568)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการสวอนในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงปี 2563 – ปัจจุบัน เนื่องจากโครงการสวอนเป็นโครงการในอนาคตซึ่งจะเปิดดำเนินการในอีก 4 ปีข้างหน้า (ประมาณปี 2568) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการสวอน หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการสวอน ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการสวอน

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการสวอนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 70.31 – 194.53 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 132.62 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.67 – 9.62 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.14 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.10 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 10.57 – 11.95 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการสวอน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และสิทธิการรับเงินตามสัญญาเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IHC รวมกันไม่เกิน 300.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการสวอน ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)”
หน้า 13 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co., Ltd.
บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด



(นายพิชร์ เนตรสุวรรณ)

กรรมการบริหาร



(นายพิชร์ เนตรสุวรรณ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1**ข้อมูลของบริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9)
Hotel World 9 Co., Ltd.

ธุรกิจหลัก : ประกอบธุรกิจโรงแรม

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 288 – 288/1-9 ชั้นที่ 1 ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ที่ตั้งสำนักงานสาขา : 222 หมู่ที่ 1 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

ทุนจดทะเบียน : 2,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 2,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 9 จำกัด (HW9) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2557 ประกอบธุรกิจโรงแรมดิ อิมพีเรียล โกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท ที่อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวม 22-1-48 ไร่ โดยบริษัทฯ จะนำมาปรับปรุงและพัฒนาโครงการโกลเด้น ไทโรแองเกิ้ล รีสอร์ท เพื่อเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) จำนวน 32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท ซึ่งจะบริหารโดย 2 แบรินด์ชั้นนำ ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) และร้านอาหารริมน้ำแบบเรือนกระจกและบนเรือ เพื่อชมวิวม่านน้ำโขงและดินแดนสามเหลี่ยมทองคำ

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ HW9 ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 มีจำนวน 8 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร	กรรมการ
2. นางสาวพรพิมล เขิดชูชัย	กรรมการ
3. นายปฐวี พงษ์นนทกุล	กรรมการ
4. นางสาวเอมอร วงษ์ศิริ	กรรมการ
5. นางสาวนงนุช สุธิกุล	กรรมการ
6. นางพิกุลทอง ดาวเรืองกัน	กรรมการ
7. นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์	กรรมการ
8. นางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ HW9 ณ วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 และ <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home> ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565
หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร หรือนางสาวพรพิมล เขิดชูชัย หรือนายปฐวี พงษ์นนทกุล หรือนางสาวเอมอร วงษ์ศิริ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวนงนุช สุธิกุล หรือนางพิกุลทอง ดาวเรืองกัน หรือนางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์ หรือนางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์ รวมเป็นสองคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนการทำรายการ**

ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2564 HW9 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 2,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด ^{1/}	149,999	74.9995
2. บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ^{2/}	50,000	25.0000
3. บริษัท เวียงสิริ จำกัด	1	0.0005
รวม	200,000	100.0000

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ HW9 (แบบ บอจ.5) ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: (ที่มา: <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home>)

1/ บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบริษัท ปรีดีประภา จำกัด และ บริษัท มีเดีย ฟรอนท์ จำกัด ถือหุ้นบริษัทละ 1 หุ้น

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นายปฐวี พงษ์นนทกุล นางสาวนงนุช สุธิกุล นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ และนางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์

2/ บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 75 และบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นายปฐวี พงษ์นนทกุล นางสาวนงนุช สุธิกุล นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ และนางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์

บริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 17,350,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี คุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี นายสุรพงษ์ พรศิริกุล นางทัศนีย์ เนตรณี นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ และนางสาววันวิสาข์ สุวรรณ

บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 23,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,350,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี คุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี นายสุรพงษ์ พรศิริกุล นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นางทัศนีย์ เนตรณี นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ และนางนิตดา ชีระวัฒนชัย

หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ^{1/}	149,999	74.9995
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	50,000	25.0000
3. บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ^{1/}	1	0.0005
รวม	200,000	100.0000

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของทั้งสองบริษัทฯ

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	661.21	1,501.73	1,489.14
ลูกหนี้การค้า	799.84	606.46	387.59
ลูกหนี้อื่น	230.96	166.00	205.97
สินค้าคงเหลือ	427.32	343.61	260.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	33.18	272.66	126.67
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,152.51	2,890.46	2,469.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	239,284.92	244,519.55	239,408.50
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	382.19	340.88	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.88	2.88	2.88
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	239,669.99	244,863.31	239,411.38
รวมสินทรัพย์	241,822.50	247,753.77	241,881.34
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้า	538.51	1,322.62	370.14
เจ้าหนี้อื่น	1,033.86	1,514.85	1,312.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	246,324.00	270,719.50	288,642.50
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	293.84	113.46	208.91
รวมหนี้สินหมุนเวียน	248,190.21	273,670.43	290,534.05
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,357.39	2,343.42	2,430.79
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	20.00	20.00	20.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,377.39	2,363.42	2,450.79
รวมหนี้สิน	250,567.60	276,033.85	292,984.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,000.00	2,000.00	2,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,000.00	2,000.00	2,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(10,745.10)	(30,280.08)	(53,103.50)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(8,745.10)	(28,280.08)	(51,103.50)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	241,822.50	247,753.77	241,881.34

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
รายได้จากการให้บริการห้องพัก	14,772.15	6,549.92	3,511.83
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	12,400.74	4,318.94	1,806.15
รายได้อื่น	1,055.47	706.69	938.22
รายได้รวม	28,228.36	11,575.55	6,256.20
ต้นทุนการให้บริการห้องพัก	(5,946.65)	(3,824.83)	(3,242.30)
ต้นทุนการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	(8,014.37)	(4,082.81)	(2,986.14)
ต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าสินทรัพย์	(5,278.59)	(5,803.10)	(5,484.48)
ค่าบำรุงรักษาและสาธารณูปโภค	(2,717.49)	(1,296.37)	(1,147.54)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
ต้นทุนรวม	(21,957.10)	(15,007.11)	(12,860.46)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(762.35)	(490.77)	(419.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(7,995.51)	(5,684.11)	(5,637.78)
(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(2,486.60)	(9,606.44)	(12,661.61)
ต้นทุนทางการเงิน	(9,653.29)	(9,928.52)	(10,161.81)
(ขาดทุน) สุทธิ	(12,139.89)	(19,534.96)	(22,823.42)

หมายเหตุ:

- 1/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท พีดีเอส ออดิท จำกัด ซึ่งมีผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- 2/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นงบภายในที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ HW9

ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของ HW9 ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการห้องพัก รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น

ปี 2563 HW9 มีรายได้รวม 11.57 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการห้องพัก 6.55 ล้านบาท รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม 4.32 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.71 ล้านบาท รายได้รวมลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 58.99 เป็นผลจากการที่รายได้ค่าบริการห้องพักลดลงจำนวน 8.22 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 55.66 ส่วนรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 8.08 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 65.17 ตามลำดับ เนื่องการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ภาครัฐออกมาตรการปิดสถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานบันเทิง และงดจัดกิจกรรมประชุม สัมมนา ปิดห้างสรรพสินค้าและตลาด รวมถึงประกาศ พ.ร.ก.ฉุกเฉิน ประกาศเคอร์ฟิว และห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2563 เป็นต้นมาเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 41.47 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 20.09 ในปี 2563 นอกจากนี้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2563 ก็ลดลงเป็น 1,220 บาทต่อคืน เทียบกับปี 2562 ที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,336 บาทต่อคืน

ปี 2564 HW9 มีรายได้รวม 6.26 ล้านบาทประกอบด้วย รายได้ค่าบริการห้องพักจำนวน 3.51 ล้านบาท มีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1.80 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.94 ล้านบาท รายได้รวมลดลงจากปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 45.95 มีสาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ทุกประเภท โดยรายได้ค่าบริการห้องพักลดลงจากปี 2563 จำนวน 3.03 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 46.38 และมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มลดลง 2.5 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 58.18 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีอยู่ต่อเนื่องจากปี 2563 การท่องเที่ยวในประเทศยังไม่ฟื้นตัว ทำให้อัตราการเข้าพักในปี 2564 ลดลงเป็นร้อยละ 14.87 ซึ่งสอดคล้องกับสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปเชิงรายของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาในช่วง 11 เดือนของ ปี 2564 มีจำนวน 1.03 ล้านคน เทียบกับปี 2563 ที่มีนักท่องเที่ยวจำนวน 1.90 ล้านคน ลดลงถึงร้อยละ 46.11 นอกจากนี้ค่าห้องพักเฉลี่ยก็ลดลงร้อยละ 27 จากปี 2563 เป็น 886 บาทต่อคืนด้วย

ต้นทุนรวม และกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น

ต้นทุนของ HW9 ประกอบด้วย ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ต้นทุนการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าสินทรัพย์ และค่าบำรุงรักษาและสาธารณูปโภค

ในปี 2563 HW9 มีต้นทุนรวม 15.00 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 6.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.65 สำหรับปี 2564 ต้นทุนการบริการเท่ากับ 12.86 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 2.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.30 อย่างไรก็ดี แม้ว่าต้นทุนรวมในปี 2563 และ 2564 จะลดลงแต่เนื่องจากธุรกิจโรงแรมมีต้นทุนที่เป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าสินทรัพย์ ต้นทุนค่าจ้างพนักงาน เป็นต้น จึงทำให้การลดลงของต้นทุนน้อยกว่าการลดลงของรายได้ ส่งผลให้ HW9 มีผลขาดทุนขั้นต้น จำนวน (3.43) ล้านบาท ในปี 2563 และ (6.61) ล้านบาท ในปี 2564 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ HW9 ในปี 2563 - 2564 มีแนวโน้มลดลง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2563 เท่ากับ 6.17 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.49 เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเป็นผลจากจำนวนพนักงานลดลง สำหรับปี 2564 HW9 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 6.05 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 0.12 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 1.94 โดยเป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

(ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2563 - 2564 HW9 มีผลขาดทุนสุทธิ (19.53) ล้านบาท และ (22.82) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่รายได้จากการให้บริการห้องพักและรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มลดลงมาก เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงจากผลกระทบการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้อัตรการเข้าพักและค่าห้องพักรวมถึงรายได้จากการขายอาหารลดลงด้วย ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2563 - 2564 HW9 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 247.75 ล้านบาทและ 241.88 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รายการหลักคือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่า 244.52 ล้านบาท (ร้อยละ 98.69 ของสินทรัพย์รวม) และ 239.41 ล้านบาท (ร้อยละ 98.88 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2563 - 2564 ตามลำดับ

ในปี 2563 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 5.93 ล้านบาท โดยรายการหลักที่เพิ่มขึ้นคือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปี 2564 สินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2563 จำนวน 5.87 ล้านบาท รายการหลักที่ลดลงคือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หนี้สิน

หนี้สินรวมของ HW9 ในปี 2563 - 2564 เท่ากับ 276.03 ล้านบาท และ 292.98 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักของ HW9 คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องมีมูลค่าเท่ากับ 270.72 ล้านบาท (ร้อยละ 98.92 ของหนี้สินรวม) และ 288.64 ล้านบาท (ร้อยละ 99.35 ของหนี้สินรวม) ในปี 2563 - 2564 ตามลำดับ โดยเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกูยืมดังกล่าวโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)

ในปี 2563 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 25.47 ล้านบาทจาก 250.57 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 276.03 ล้านบาท ในปี 2563 หนี้สินรายการหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่ เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง และเจ้าหนี้การค้า สำหรับปี

2564 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 16.95 ล้านบาท เป็น 292.98 ล้านบาท หนี้สินรายการหลักที่เพิ่มขึ้นคือ เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจาก HW9 มีผลขาดทุนสะสมในปี 2562 จำนวน (10.74) ล้านบาท ในขณะที่มีทุนจดทะเบียนเพียง 2.00 ล้านบาท ทำให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบจำนวน (8.74) ล้านบาท เมื่อรวมกับผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2563 ทำให้มีขาดทุนสะสมจำนวน (30.28) ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของ HW9 ติดลบ จำนวน (28.28) ล้านบาท ในปี 2563 และ (51.10) ล้านบาท ในปี 2564 ตามลำดับ

เอกสารแนบ 2**ข้อมูลของบริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด (VA1)
 ธุรกิจหลัก : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 288-288/1-9 ถนนสุรวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 ทุนจดทะเบียน : 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
 ทุนที่ชำระแล้ว : 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 1 จำกัด (VA1) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2552 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า โดย VA1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่รวม 2 ไร่ 20.8 ตารางวา ที่จะใช้พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรีริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 61 ห้อง และเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวาด ซึ่งการลงทุนใน VA1 จะเรียกว่า “โครงการทรวงวาด 1”

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ VA1 ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 มีจำนวน 7 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย	กรรมการ
2. นายสฤชัย อัศวเลิศพลากร	กรรมการ
3. นายปิยะ รอดเกิด	กรรมการ
4. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร	กรรมการ
5. นางทัศนีย์ เนตรนิ	กรรมการ
6. นางสาวอัญชลี เดมิรักษ์	กรรมการ
7. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ VA1 ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย หรือนายสฤชัย อัศวเลิศพลากร หรือนายปิยะ รอดเกิด ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร หรือนางทัศนีย์ เนตรนิ หรือนางสาวอัญชลี เดมิรักษ์ หรือนางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนการเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 VA1 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{1/}	499,998	99.9996
2. บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.0002
3. บริษัท สหหมิงอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	1	0.0002
รวม	500,000	100.0000

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ VA1 (แบบ บอจ.5) ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2564 และ <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home> ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

หมายเหตุ: (ที่มา: <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home>)

1/ บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 3,800,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 38,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ผู้ถือหุ้น ได้แก่ บริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 75 และบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25 และบริษัท ทีซีซี แลนด์ รีเทล จำกัด และบริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 1 หุ้น

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

กรรมการ ได้แก่ นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นายมนตรี ศรีสกุลเมธี นายสฤษฎ์ วัศวเลิศพลกร นายปิยะ รอดเกิด นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร นางสาวนงนุช สุธิกุล และนางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์

โปรดดูรายละเอียดของทุนจดทะเบียน ผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด ในเอกสารแนบ 1 ข้อ 4 ในหัวข้อโครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ

หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ^{1/}	374,999	74.9998
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	125,000	25.0000
3. บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ^{1/}	1	0.0002
รวม	500,000	100.0000

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของทั้งสองบริษัทฯ

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	82.18	170.20	97.63
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	16.34	17.45	17.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.71	0.00	33.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	106.23	187.65	148.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	245,583.69	245,398.66	245,236.74
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,331.55	2,337.55	2,305.55
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	247,915.24	247,736.21	247,542.29
รวมสินทรัพย์	248,021.47	247,923.86	247,690.87
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้า	194.55	198.33	41.73
เงินกู้ยืมระยะสั้น	325,797.00	335,890.00	353,869.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	325.01	4,790.80	358.71
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	488.43	26.77	57.73
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11.08	2.81	17.95
รวมหนี้สินหมุนเวียน	326,816.07	340,908.71	354,345.12
รวมหนี้สิน	326,816.07	340,908.71	354,345.12

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 500,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	5,000.00	5,000.00	5,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 500,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	5,000.00	5,000.00	5,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(83,794.60)	(97,984.85)	(111,654.25)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(78,794.60)	(92,984.85)	(106,654.25)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	248,021.47	247,923.86	247,690.87

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
รายได้รวม	0.29	0.28	0.03
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,771.95)	(1,444.59)	(823.37)
(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(1,771.66)	(1,444.31)	(823.34)
ต้นทุนทางการเงิน	(9,931.87)	(12,745.94)	(12,846.05)
(ขาดทุน) สุทธิ	(11,703.53)	(14,190.25)	(13,669.39)

หมายเหตุ: 1/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท พีดีเอส ออดิท จำกัด ซึ่งมีผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

2/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นงบภายในที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ VA1

ผลการดำเนินงาน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา VA1 ไม่ได้ประกอบธุรกิจใดๆ จึงมีเพียงรายได้จากดอกเบี้ยรับเพียงเล็กน้อย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และมีต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ รวมเป็น 14.19 ล้านบาท ในปี 2563 และ 13.67 ล้านบาท ในปี 2564 ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี 2563 - 2564

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2563 - 2564 VA1 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 247.92 ล้านบาทและ 247.69 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รายการหลักคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าเท่ากับ 245.39 ล้านบาท (ร้อยละ 98.98 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2563 และเท่ากับ 245.24 ล้านบาท (ร้อยละ 99.01 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2564

หนี้สิน

ในปี 2563 - 2564 VA1 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 340.91 ล้านบาทและ 354.34 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรายการหลักได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มูลค่าเท่ากับ 335.89 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 4.79 ล้านบาท ในปี 2563 และเท่ากับ 353.87 ล้านบาทและ 0.36 ล้านบาท ในปี 2564 โดยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่ายในปี 2564 จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจากในปี 2562 VA1 มีผลขาดทุนสะสมจำนวน (83.79) ล้านบาท ในปี 2563 และ ปี 2564 VA1 มีผลขาดทุนสุทธิ (14.19) ล้านบาท และ (13.67) ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพียง 5 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น VA1 ติดลบเป็นจำนวน (92.98) ล้านบาท ในปี 2563 และ (106.65) ล้านบาท ในปี 2564 ตามลำดับ

เอกสารแนบ 3**ข้อมูลของบริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5)
ธุรกิจหลัก : ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 288-288/1-9 ถนนสุขุมวิท แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท รีเทล เวิลด์ 5 จำกัด (RW5) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดย RW5 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่รวม 3 งาน 69.8 ตารางวา หลังจากบริษัทฯ เข้าลงทุนใน RW5 บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรีริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 28 ห้อง โดยเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำภายใต้ชื่อโครงการทรวงวด ซึ่งการลงทุนใน RW5 จะเรียกว่า "โครงการทรวงวด 2"

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ RW5 ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 มีจำนวน 6 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายมนตรี ศรีสกุลเมชี	กรรมการ
2. นายสฤษฎ์ อัครเลิศพลากร	กรรมการ
3. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร	กรรมการ
4. นางสาวเอมอร วงษ์ศิริ	กรรมการ
5. นางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล	กรรมการ
6. นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ RW5 ณ วันที่ 15 มีนาคม 2564 และ <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home> ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565
หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายมนตรี ศรีสกุลเมชี หรือนายสฤษฎ์ อัครเลิศพลากร หรือนางสาวเอมอร วงษ์ศิริ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร หรือนางสาวอัญชลี เตมีรักษ์ หรือนางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล รวมเป็นสองคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนการเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2564 RW5 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{1/}	99,998	99.998
2. บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.001
3. บริษัท ครวินส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.001
รวม	10,000	100.000

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RW5 (แบบ บอจ.5) ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2564 และ <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home> ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

- 1/ โปรดดูรายละเอียดของทุนจดทะเบียน ผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในเอกสารแนบ 2 ข้อ 4 ในหัวข้อ โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ

หลังเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ^{1/}	74,999	74.999
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	25,000	25.000
3. บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ^{1/}	1	0.001
รวม	100,000	100.0000

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของทั้งสองบริษัท

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี 2562 – 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{1/}
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	590.38	458.09	395.21
ลูกหนี้อื่น	5.38	8.81	9.48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	369.96	6.56	43.38
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	965.72	473.46	448.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	180,600.73	180,450.92	180,301.11
อุปกรณ์ – สุทธิ	227.42	170.34	113.25
ค่าใช้จ่ายโครงการ	2,022.30	2,022.30	2,022.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น – เงินมัดจำ	15.00	15.00	15.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	182,865.45	182,658.56	182,451.66
รวมสินทรัพย์	183,831.17	183,132.02	182,899.73
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้า	-	-	21.74
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	225.52	123.62	2.34
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,030.58	226.35	41.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	196,840.00	202,991.00	202,306.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.58	28.16	18.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	198,101.68	203,369.13	202,389.17
รวมหนี้สิน	198,101.68	203,369.13	202,389.17
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000.00	1,000.00	1,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000.00	1,000.00	1,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(15,270.51)	(21,237.11)	(20,489.44)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(14,270.51)	(20,237.11)	(19,489.44)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	183,831.17	183,132.02	182,899.73

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2562 – 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{1/}
รายได้รวม	3,114.70	3,279.04	5,712.53
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,296.70)	(1,618.08)	(1,698.88)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,818.00	1,660.96	4,013.65
ต้นทุนทางการเงิน	(7,541.56)	(7,627.56)	(3,265.99)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(5,723.56)	(5,966.60)	747.66

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอเอส

อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งมีใบผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

2/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นงบภายในที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ RW5

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ในปี 2563 RW5 มีรายได้รวม 3.28 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากการให้บริการที่จอดรถ โดยรายได้รวมในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 0.17 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 5.46

ส่วนปี 2564 รายได้รวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 2.43 ล้านบาทเป็น 5.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.08 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยรับ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2563 RW5 มีขาดทุนสุทธิจำนวน (5.97) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 0.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.19 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดจนต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2564 RW5 มีกำไรสุทธิจำนวน 0.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.72 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นและต้นทุนทางการเงินลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 57.21 จากการชำระคืนหนี้เงินกู้ระยะสั้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องระหว่างปี

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2563 - 2564 RW5 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 183.13 ล้านบาทและ 182.90 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รายการหลักคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าเท่ากับ 180.45 ล้านบาท (ร้อยละ 98.24 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2563 และเท่ากับ 180.30 ล้านบาท (ร้อยละ 98.54 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2564

ในปี 2563 สินทรัพย์รวมของ RW5 ลดลง 0.70 ล้านบาทจาก 183.83 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 183.13 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการหลักที่ลดลงคือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอุปกรณ์จากการตัดค่าเสื่อมราคา

สำหรับปี 2564 สินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 0.23 ล้านบาทจากปี 2563 โดยสินทรัพย์รายการหลักที่ลดลงได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอุปกรณ์จากการตัดค่าเสื่อมราคา

หนี้สิน

ในปี 2563 - 2564 RW5 มีหนี้สินรวมเท่ากับ 203.37 ล้านบาท และ 202.39 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรายการหลักได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มูลค่าเท่ากับ 202.99 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน

0.23 ล้านบาท ในปี 2563 และเท่ากับ 202.31 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.04 ล้านบาท ในปี 2564 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจากในปี 2562 RW5 มีผลขาดทุนสะสมจำนวน (15.27) ล้านบาท ในปี 2563 RW5 มีผลขาดทุนสุทธิอีก (5.97) ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นเป็น (21.24) ล้านบาท แต่เนื่องจากมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพียง 1 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น RW5 ในปี 2563 ติดลบเป็นจำนวน (20.24) ล้านบาท

ในปี 2564 RW5 มีผลกำไรสุทธิ 0.75 ล้านบาท ทำให้ขาดทุนสะสมลดลงเป็น (20.49) ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่ยังคงติดลบเท่ากับ (19.49) ล้านบาท

เอกสารแนบ 4**ข้อมูลของบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (IHC)
 ธุรกิจหลัก : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 288-288/1-9 ถนนสุรวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 ที่ตั้งสำนักงานสาขา : เลขที่ 31 ตรอกโรงภาษี (เจริญกรุง 36) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
 ทุนที่ชำระแล้ว : 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (IHC) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเนื้อที่ 2 งาน 97 ตารางวา ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 69 ห้อง ที่เน้นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culture) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมมือ โดยการเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตประกอบด้วย โครงการโอพี เฟลส และโครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ IHC ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 มีจำนวน 6 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร	กรรมการ
2. นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย	กรรมการ
3. นายปฐวี พงษ์นนทกุล	กรรมการ
4. นางสาวนงนุช สุธิกุล	กรรมการ
5. นางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์	กรรมการ
6. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ IHC ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2564 และ <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home> ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร หรือ นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย หรือ นายปฐวี พงษ์นนทกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวนงนุช สุธิกุล หรือ นางสาวชวนชื่น ลิ้มปเสนีย์ หรือ นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 IHC มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ^{1/}	4,992,500	99.85000
2. บริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด ^{2/}	7,499	0.14998
3. บริษัท อนันตศิริพัฒนา จำกัด	1	0.00002
รวม	5,000,000	100.00000

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ IHC (แบบ บอจ.5) ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565

หมายเหตุ:

- 1/ โปรดดูรายละเอียดของทุนจดทะเบียน ผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด ในเอกสารแนบ 1 ข้อ 4 ในหัวข้อโครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ
- 2/ โปรดดูรายละเอียดของทุนจดทะเบียน ผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท เกษมทรัพย์สิริ 1 จำกัด ในเอกสารแนบ 1 ข้อ 4 ในหัวข้อโครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ

หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ^{1/}	3,749,999	74.99998
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	1,250,000	25.00000
3. บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด ^{1/}	1	0.00002
รวม	5,000,000	100.00000

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (THAM) และบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด (AWR) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของทั้งสองบริษัท

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36.54	625.19	120.16
ลูกหนี้อื่น	-	9.53	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น – ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	285.39	323.07
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36.54	920.11	443.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	-	295,151.49	295,303.28
อุปกรณ์ – สุทธิ	-	2,462.92	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	30,000.00	4.00	4.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,000.00	297,618.41	295,307.28
รวมสินทรัพย์	30,036.54	298,538.52	295,750.51
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้อื่น	10.88	315.04	143.86
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	30,060.00	311,547.00	323,197.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น – ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอจ่าย	-	49.39	78.72
รวมหนี้สินหมุนเวียน	30,070.88	311,911.43	323,419.58
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น – เงินค้ำประกัน	-	47.08	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	47.08	-
รวมหนี้สิน	30,070.88	311,958.51	323,419.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ^{1/}	100.00	100.00	100.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ^{1/}	100.00	100.00	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	31 ธ.ค. 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
(ขาดทุน) สะสม	(134.34)	(13,519.98)	(27,769.07)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(34.34)	(13,419.98)	(27,669.07)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30,036.54	298,538.53	295,750.51

หมายเหตุ: 1/ IHC มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วจาก 100,000 บาทเป็น 50,000,000 บาท ในต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2565

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว ^{1/}	ปี 2564 ยังไม่ตรวจสอบ ^{2/}
รายได้รวม	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(32.33)	(2,587.93)	(2,717.14)
(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(32.33)	(2,587.93)	(2,717.14)
ต้นทุนทางการเงิน	(69.07)	(10,797.72)	(11,531.94)
(ขาดทุน) สุทธิ	(101.40)	(13,385.64)	(14,249.08)

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งมีผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

2/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นงบภายในที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ IHC

ผลการดำเนินงาน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา IHC ไม่ได้ประกอบธุรกิจใดๆ จึงไม่มีรายได้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และมีต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ รวมเป็น 13.38 ล้านบาท ในปี 2563 และ 14.25 ล้านบาท ในปี 2564 ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี 2563 - 2564

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2563-2564 IHC มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 298.54 ล้านบาท และ 295.75 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รายการหลักคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าเท่ากับ 295.15 ล้านบาท (ร้อยละ 98.86 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2563 และเท่ากับ 295.30 ล้านบาท (ร้อยละ 99.85 ของสินทรัพย์รวม) ในปี 2564

หนี้สิน

ในปี 2563-2564 IHC มีหนี้สินรวมเท่ากับ 311.96 ล้านบาท และ 323.42 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรายการหลักได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มูลค่าเท่ากับ 311.55 ล้านบาท ในปี 2563 และเท่ากับ 323.19 ล้านบาท ในปี 2564 โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ IHC จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทฯ โดยเป็นการสวมสิทธิในเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจากในปี 2562 IHC มีผลขาดทุนสะสมจำนวน (0.13) ล้านบาท ในปี 2563 และ ปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ (13.38) ล้านบาท และ (14.25) ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น IHC ติดลบเป็นจำนวน (13.42) ล้านบาท ในปี 2563 และ (27.77) ล้านบาท ในปี 2564

เอกสารแนบ 5**ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและโรงแรม****1. ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย****จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทย**

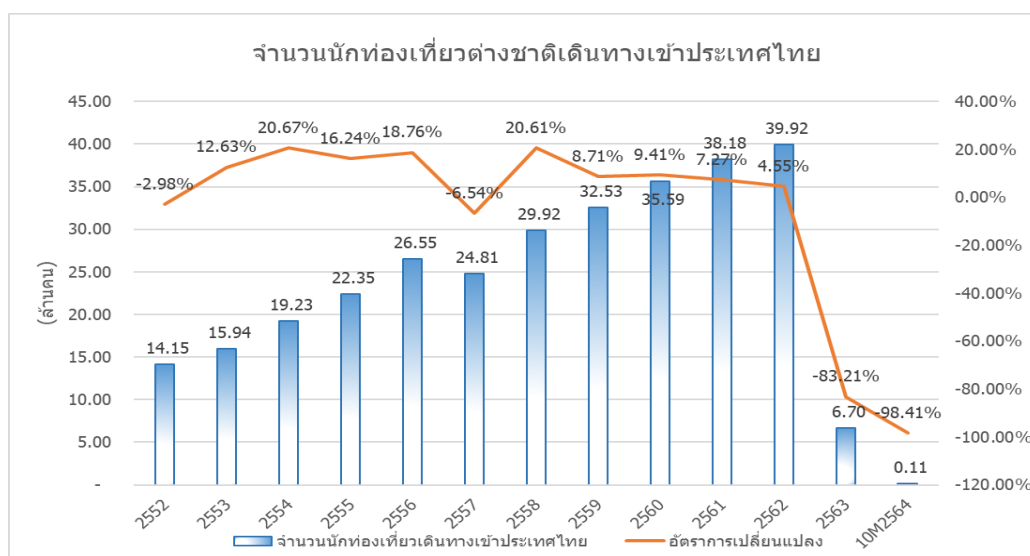
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2563 เท่ากับ 6.70 ล้านคน ลดลงจากจำนวน 39.92 ล้านคนในปี 2562 หรือลดลงร้อยละ 83.21 จากปี 2562 เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 และในช่วง มกราคม – สิงหาคม 2564 จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเหลือเพียง 0.07 ล้านคน

ช่วงปี 2558 - 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้นโดยลำดับ มาเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.8 ซึ่งเป็นระดับที่ผู้ประกอบการพึงพอใจ

(หมายเหตุ: อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ทำให้ผู้ประกอบการพึงพอใจอยู่ที่ระดับร้อยละ 65 - 70 จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมและการประมวลผลข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย)

สำหรับปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 39.9 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 4.6 ต่อเนื่องจากที่เติบโตร้อยละ 7.3 ในปี 2561 ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 71.4 ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) การเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ รวมถึงการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ และ (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว อาทิ ยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrival (VOA) สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ

ด้านนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศปี 2562 มีจำนวน 166 ล้านทริป เท่ากับปี 2561 ตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศไม่ขยายตัว มีสาเหตุหลักมาจากนักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางไปต่างประเทศ (Thai Outbound Tourists) มีจำนวนสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 10.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากปี 2561 อันสืบจากเงินบาทแข็งค่า และแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น เวียดนาม เป็นต้น

แผนภาพที่ 1: สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: 1/ อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยในช่วงเดือนมกราคม – ตุลาคม 2564 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563

2/ เหตุการณ์สำคัญกระทบการท่องเที่ยว

ปี 2559: ปลายปี 2559 มีการปราบท้าวสุรนัยเหรียญจากจีน

ปี 2561 – 2562: อุบัติเหตุเหตุเรือฟินิกส์ล่มที่ภูเก็ต เมื่อเดือนกรกฎาคม และส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนจนถึงประมาณเดือนพฤศจิกายน 2561

มาตรการกระตุ้นจำนวนนักท่องเที่ยวโดยการลดค่าธรรมเนียมการขอวีซ่า Visa on Arrival (VOA) สำหรับ 20 ประเทศ และ 1 เขตเศรษฐกิจ (รวมจีนและอินเดีย) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 – 30 เมษายน 2562, วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 – 31 ตุลาคม 2562 และต่อเวลาจนถึงวันที่ 30 เมษายน 2563

ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ร้อยละ 74 จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาฟริกา (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น (หดตัวเกือบ 90%)

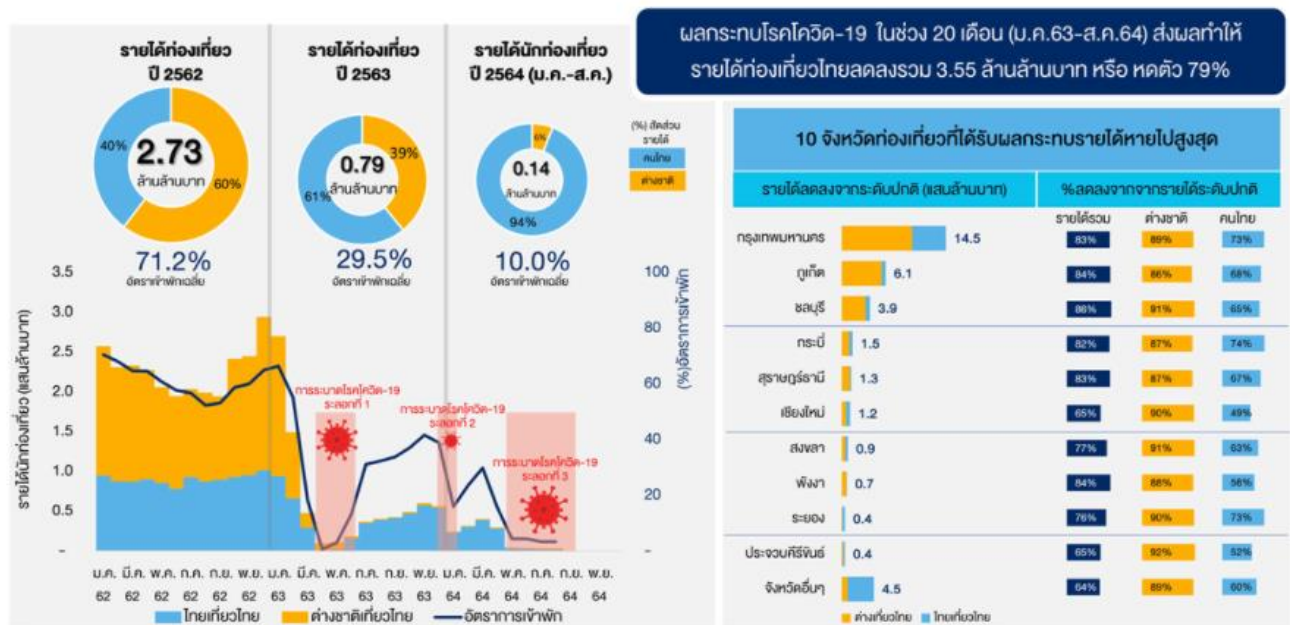
(ที่มา: แนวโน้มธุรกิจโรงแรมปี 2564 – 2566 เดือนกุมภาพันธ์ 2564 โดยวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

ในช่วง 10 เดือนของปี 2564 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 1.06 แสนคน ลดลงร้อยละ 98.41 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าการเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบไม่กักตัว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 น่าจะช่วยให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปีนี้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับที่ไม่มีมาตรการ ซึ่งจะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยทั้งปี 2564 ขยับขึ้นมาที่ประมาณ 1.8 แสนคน (จากคาดการณ์เดิมที่ 1.5 แสนคน) สร้างรายได้คิดเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.35 หมื่นล้านบาท

(ที่มา: กระแสทรรศน์ ฉบับที่ 3279 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2564)

แผนภาพที่ 2: ผลกระทบการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ต่อภาคการท่องเที่ยวไทย

ผลกระทบการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ต่อภาคการท่องเที่ยวไทย



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว และ ttb analytics

หมายเหตุ: รายได้ที่หายไปคำนวณจากรายได้ปีที่เริ่มมีการระบาดของโรคโควิด-19 (ม.ค.63 - ส.ค.64) เทียบกับช่วงเดียวกันของรายได้ปกติปี 2562

ttb analytics

แนวโน้มท่องเที่ยวไทยปี 2565

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี (TTB Analytics) ประเมินแนวโน้มปี 2565 คาดว่ารายได้นักท่องเที่ยวโดยรวมจะเพิ่มขึ้นเป็น 6 แสนล้านบาท และอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 23.8 ภายใต้สมมติฐานไม่มีการล็อกดาวน์อีก แต่มีมาตรการป้องกันการติดเชื้อแบบครอบจักรวาล (Universal Prevention)

- นักท่องเที่ยวไทยจะเป็นกลุ่มที่ฟื้นตัวเนื่องจากไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ทำให้อัตราการเข้าพักโรงแรมของนักท่องเที่ยวไทยในปี 2565 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 19.8 ดีขึ้นจากปี 2564 โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 14.1 ทำให้คาดว่ารายจากนักท่องเที่ยวไทยอยู่ที่ 4.6 แสนล้านบาท
- นักท่องเที่ยวต่างชาติจะทยอยฟื้นกลับมา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวยุโรปและสหรัฐอเมริกาเป็นหลัก เนื่องจากประชากรมีการฉีดวัคซีนครบโดสและเริ่มเปิดประเทศทั้งขาเข้าและขาออก คาดว่าปี 2565 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยจำนวน 3 ล้านคน ทำให้อัตราการเข้าพักที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2565 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.9 จากปี 2564 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 เท่านั้น และคาดว่ารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 1.4 แสนล้านบาท
- พื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญจะฟื้นตัวก่อน จะเป็นกลุ่มที่พึ่งนักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก ได้แก่ ระยอง ประจวบคีรีขันธ์ และเชียงใหม่ โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมปี 2565 จะทยอยกลับมาอยู่ระหว่างร้อยละ 32.7 – 43.3 เทียบกับศักยภาพอัตราการเข้าพักโรงแรมที่เคยทำได้ในปี 2562 อยู่ระหว่างร้อยละ 66 – 74
- พื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ได้แก่ พังงา ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี ชลบุรี กระบี่ กรุงเทพฯ และสงขลา คาดว่าอัตราการเข้าพักโรงแรมในปี 2565 จะค่อนข้างต่ำอยู่ระหว่างร้อยละ 11.3 - 27.2 เทียบกับศักยภาพอัตราการเข้าพักโรงแรมที่เคยทำได้ในปี 2562 อยู่ระหว่างร้อยละ 66 - 83 ถือว่าเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง เพราะเน้นกลุ่มต่างชาติเป็นหลัก

(ที่มา: ข่าววิเคราะห์เศรษฐกิจ "TTB Analytics ประเมินผลกระทบโควิดภาคการท่องเที่ยวช่วงที่ผ่านมา" ลงวันที่ 29 กันยายน 2564)

นอกจากนี้ วิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับสู่ระดับก่อนเกิดการระบาดอาจต้องใช้เวลาหลายปี หรือราวปี 2568

(ที่มา: ภาพเศรษฐกิจการเงิน ประจำสัปดาห์ โดยวิจัยกรุงศรี ลงวันที่ 21 กันยายน 2564)

เซียน เฟนเนอร์ (Sian Fenner) หัวหน้านักเศรษฐศาสตร์ประจำภูมิภาคเอเชียจาก Oxford Economics คาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวขาเข้าของไทยจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2565 โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ร้อยละ 66 แต่ก็ยังคงต่ำกว่าระดับในปี 2562 ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมองว่าการเดินทางขาเข้าของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวเต็มที่กลับสู่ระดับก่อนโควิดในปี 2568

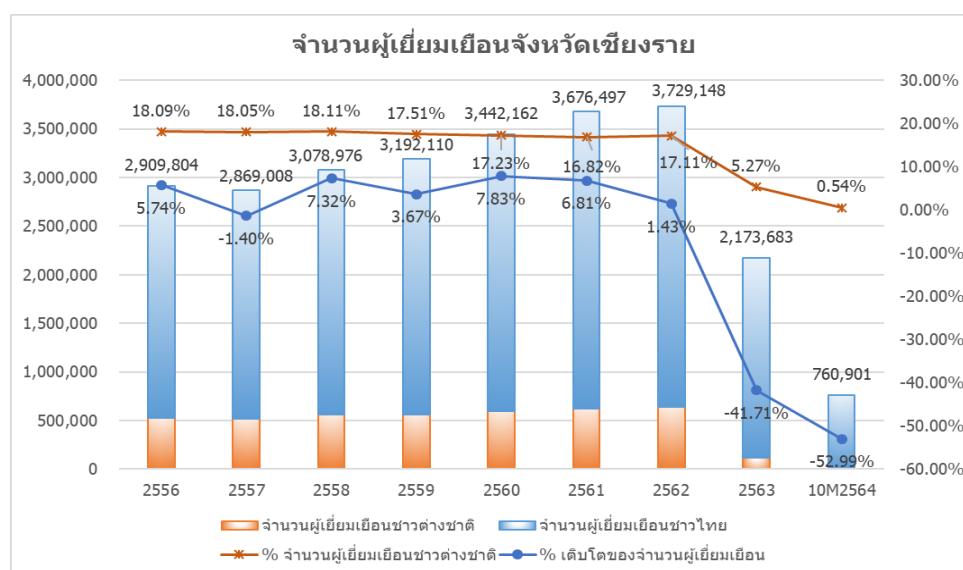
(ที่มา: <https://www.posttoday.com/world/666967>)

2. ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงราย

นโยบายเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรองนั้น รัฐบาลได้มีความผลักดันให้เกิดการกระตุ้นการท่องเที่ยวในเมืองรอง ด้วยแนวทางต่างๆ โดยที่ผ่านมามีการใช้มาตรการ อย่างเช่น การลดหย่อนภาษีแก่นักท่องเที่ยว การยกเว้นภาษีกรณีจัดอบรมสัมมนาในจังหวัดเมืองรอง การจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของเมืองรองต่างๆ

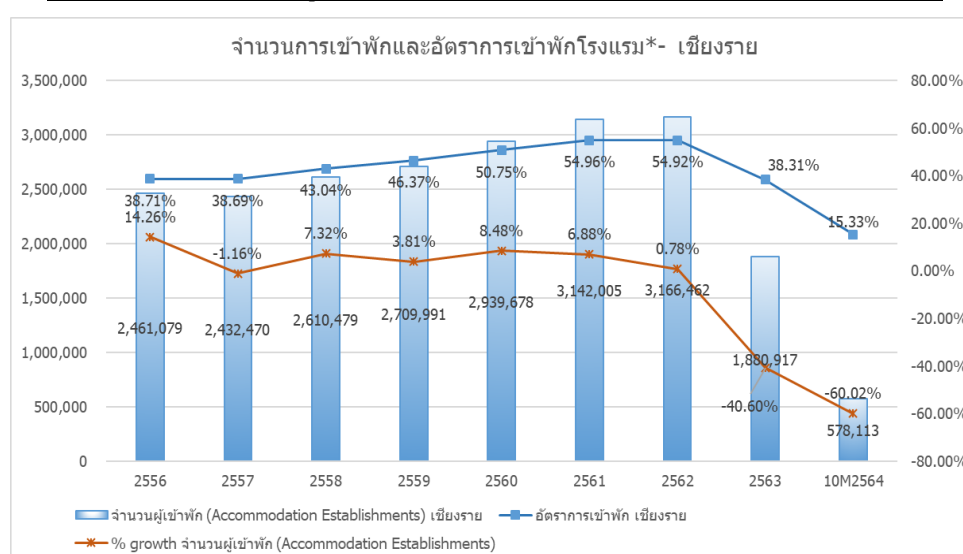
โดยจังหวัดเชียงรายเป็น 1 ใน 55 เมืองรอง มีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนอยู่ที่ประมาณ 3.7 ล้านคน/ปี ในปี 2561 – 2562 โดยจำนวนผู้เยี่ยมเยือนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558 – 2562 โดยผู้มาเยี่ยมเยือนส่วนใหญ่เป็นชาวไทยถึงร้อยละ 83 และชาวต่างชาติร้อยละ 17 ในปี 2562 หรือคิดเป็นชาวไทยประมาณ 3.1 ล้านคน และชาวต่างชาติ 0.6 ล้านคน

แผนภาพที่ 3: จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงราย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภาพที่ 4: จำนวนผู้เข้าพักและอัตราการเข้าพักโรงแรม จังหวัดเชียงราย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: *จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม เกสต์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ (Number of Guest Arrival at Accommodations)

มีอัตราการเติบโตของจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเฉลี่ยร้อยละ 4.5 ต่อปี (ตั้งแต่ปี 2555 – 2562) อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2563 – 10M2564 ผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงรายลดลงร้อยละ 41.71 และร้อยละ 52.99 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ จากผลกระทบการแพร่ระบาดของ Covid-19 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ จังหวัดเชียงราย ในช่วงปี 2556 – 10M2564 สรุปได้ดังนี้

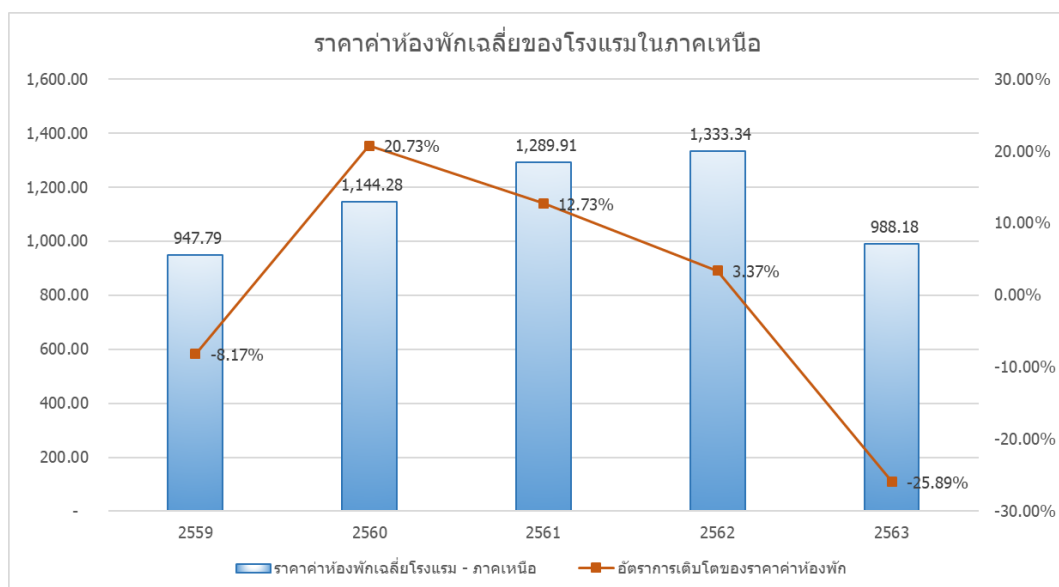
ในส่วนของธุรกิจโรงแรม จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมตั้งแต่ปี 2558 – 2562 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมอยู่ที่ 3.17 ล้านคนในปี 2562 ขณะที่จำนวนผู้เข้าพักในปี 2563 – 10M2564 ลดลงอย่างมากจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 และมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ของภาครัฐ

จากข้อมูลของกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา ในปี 2562 จำนวนห้องพักจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ 17,053 ห้อง จากจำนวนที่พัก 669 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรม 8,279 ห้อง รีสอร์ท 7,157 ห้อง และเกสต์เฮาส์ 1,617 ห้อง โดยจำนวนห้องพักในปี 2562 ใกล้เคียงกับปี 2561

อัตราการเข้าพักโรงแรมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2557 – 2562 มีอัตราเฉลี่ยสะสมร้อยละ 5.42 ต่อปี (CAGR) ขณะที่จำนวนที่พักมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ไม่มากนัก โดยในช่วงปี 2557 – 2562 จำนวนห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสมร้อยละ 2.2 ต่อปี (CAGR) ในปี 2562 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 54.92 ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในภาคเหนืออยู่ที่ 1,333.34 บาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2561 และราคาห้องพักเฉลี่ยลดลงอย่างมากในปี 2563 เหลือ 988.18 บาท ลดลงถึงร้อยละ 25.89 จากปีก่อนหน้า จากการปิดประเทศและการแพร่ระบาดของ Covid-19 อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2559 – 2562 จำนวนห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสมร้อยละ 6.61 ต่อปี (CAGR)

แผนภาพที่ 5: ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในภาคเหนือ



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

3. ธุรกิจโรงแรมหลักชั่วคราว: กรุงเทพฯ

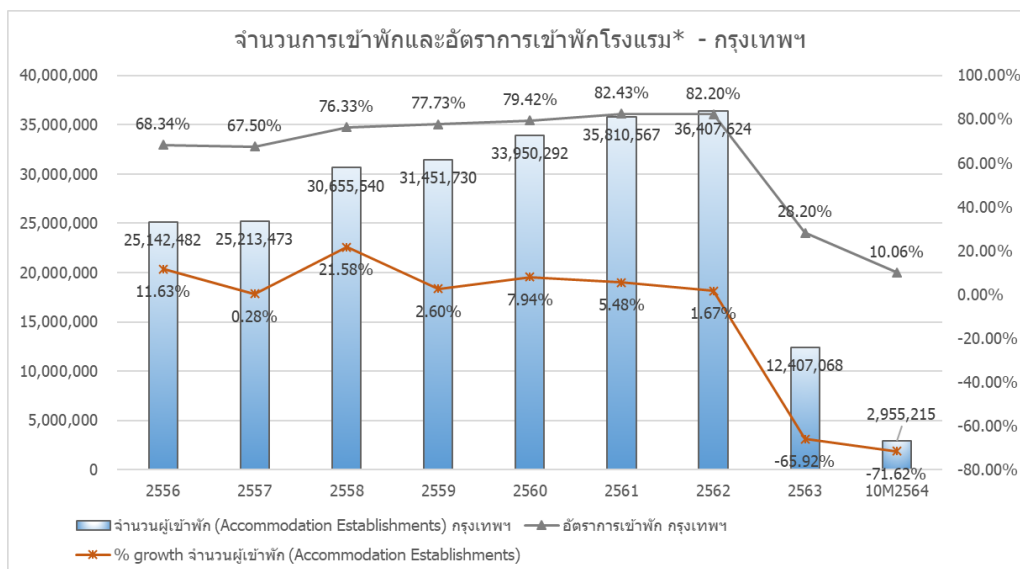
ธุรกิจโรงแรมได้รับปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ จากการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดโรงแรมและภัตตาคารปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5.6 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด หรือประมาณ 9.2 แสนล้านบาท ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวหลักที่ได้รับความนิยมสูง นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีความได้เปรียบในด้านราคาห้องพักและค่าครองชีพที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) กอปรกับการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ

(ที่มา: แนวโน้มธุรกิจโรงแรมปี 2562 – 2564 เดือนกรกฎาคม 2562 โดยวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

สถิติจำนวนผู้เข้าพักในโรงแรม เกสท์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ ในเขตกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2561 อยู่ที่ 35.81 ล้านคน (ประกอบด้วยชาวไทย 14.09 ล้านคน และชาวต่างชาติ 21.72 ล้านคน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.48 จากปี 2560 ขณะที่ในปี 2562 สถิติผู้เข้าพักในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 36.41 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.67 จากปีก่อนหน้า ขณะที่จำนวนผู้เข้าพักในปี 2563 ลดลงเหลือเพียง 12.41 ล้านคน ลดลงร้อยละ 65.92 จากปี 2562

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของที่พักในเขตกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2561 – 2562 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 82 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่จำนวนอุปทานค่อนข้างคงที่ในช่วงปี 2560 – 2561

แผนภาพที่ 6: จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม* – กรุงเทพฯ



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: *จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม เกสท์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ ในเขตกรุงเทพฯ (Number of Guests Arrival at Accommodations)

▪ อุปทาน (Supply) ของโรงแรมระดับหลักชั่วคราว: กรุงเทพฯ

โรงแรมในเขตกลางกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับกลาง โดยเป็นโรงแรมระดับหลักชั่วคราวเพียงร้อยละ 17 โรงแรมระดับกลางร้อยละ 50 โรงแรมระดับบน (First Class) ร้อยละ 21 และโรงแรมชั้นประหยัด (Economy) ร้อยละ 12 จากจำนวนโรงแรมในเขตกลางกรุงเทพฯ ที่ประมาณ 76,712 ห้อง ณ ปี 2564

(ที่มา: Market View – Bangkok Luxury Hotel, Q3 2021 โดย CBRE)

จำนวนห้องพักโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพฯ เป็นโรงแรมในเขตสุขุมวิทประมาณร้อยละ 39, โรงแรมในเขตลมพินีร้อยละ 24, โรงแรมริมแม่น้ำร้อยละ 17 และโรงแรมย่านสีลม/สาทรร้อยละ 14

(ที่มา: Bangkok Luxury Hotel Market Overview 1H2021 โดย Knight Frank)

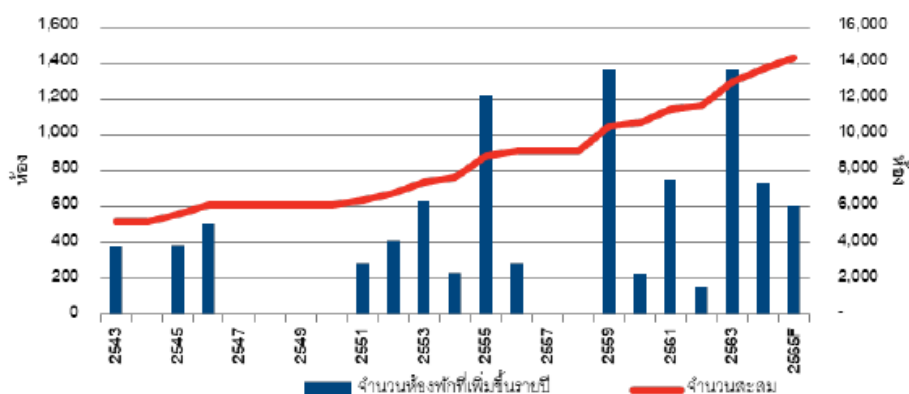
ภาพรวมอุปทานโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 ยังคงอยู่ที่ประมาณ 12,943 ห้องพัก ไม่พบว่ามีโรงแรมระดับลักซ์วรีเปิดบริการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีเพียงแคโรงแรมระดับอัฟสเกลและมิดสเกลเปิดบริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 เท่านั้น จำนวน 2 โรงแรม รวมทั้งสิ้น 371 ห้องพัก คือ โรงแรม มายเทรียล พระราม 9 กรุงเทพฯ - เอ ชาเทรียม คอลเลคชั่น ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 เปิดบริการในเดือนมีนาคม 2564 ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 230 ห้องพัก และโรงแรม เดอะ ควอเตอร์ สีลม บาย ยูเอชจี พัฒนาโดยเออร์เบิน สอสหทาสตี้ กรุ๊ป ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 141 ห้องพัก และมีอีกหนึ่งโรงแรมที่เป็นการรีโนเวทมาจากโรงแรมแอสเทรา สาทร คือ โฮคิวต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แบงค็อก ตั้งอยู่ใจกลางธุรกิจย่านสาทร เปิดบริการใหม่ด้วยห้องพักจำนวน 142 ห้องพัก

นอกจากนี้ พบว่ามีโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพมหานครที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการในช่วงครึ่งหลังปี 2564 อีกประมาณ 4 แห่ง ประมาณ 726 ห้องพักและในปี 2565 อีกประมาณ 600 ห้องพัก และพบว่ามีโรงแรมระดับลักซ์วรีในพื้นที่กรุงเทพมหานครประมาณ 2 โครงการ 423 ห้องพัก ยังคงเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 และอาจมีการปรับแผนการเปิดตัวใหม่อีกครั้งในอนาคต

(ที่มา: โรงแรมระดับลักซ์วรี กรุงเทพมหานคร ครึ่งแรกปี 2564 โดยฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

แผนภาพที่ 7: จำนวนห้องพักโรงแรมลักซ์วรีในกรุงเทพฯ

อุปทานโรงแรมระดับลักซ์วรีในพื้นที่กรุงเทพมหานคร รายปี ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ.2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการ

ที่มา: โรงแรมระดับลักซ์วรี กรุงเทพมหานคร ครึ่งแรกปี 2564 โดยฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

▪ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโรงแรมระดับลักซ์วรี: กรุงเทพฯ

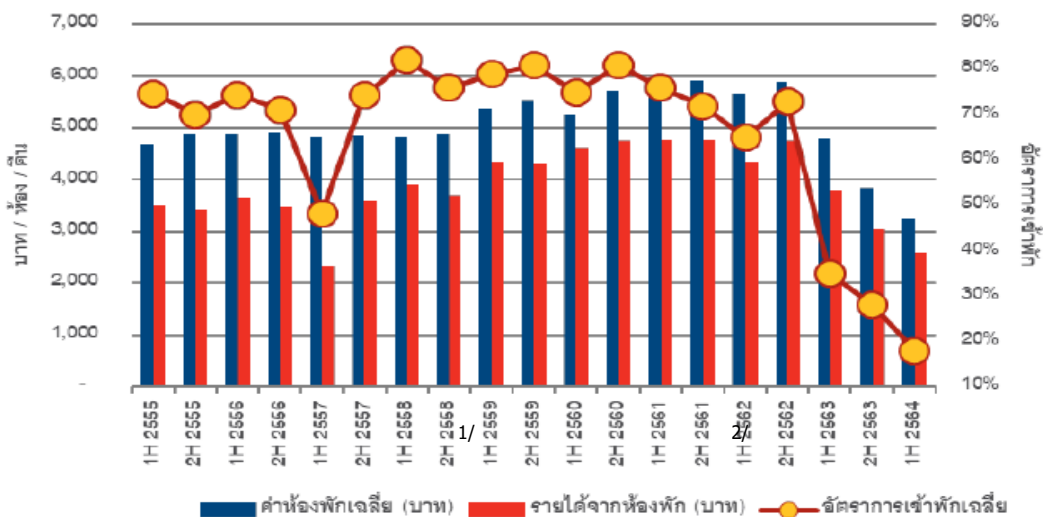
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพมหานครในครึ่งแรกของปี 2564 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 18.00 ปรับตัวลดลงร้อยละ 10.00 จากอัตราเข้าพักเฉลี่ยในช่วงครึ่งหลังของปี 2563

การท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ขึ้นกับนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทยลดลงอย่างมากจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน จากข้อมูลของ

คอลลิเออร์ส อัตราการเข้าพักโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ตกลงไปที่ร้อยละ 18 จากประมาณร้อยละ 73 ในปี 2562 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย เท่ากับ 3,100 บาท/คืน ลดลงมาจากประมาณ 5,800 บาท/คืน ในปี 2562 (โปรดดูรายละเอียดในแผนภาพที่ 4 ของส่วนที่ 3 รายการที่ 2 ข้อ 2.2)

แผนภาพที่ 8: ผลการดำเนินงานของโรงแรมลักซ์วรีในกรุงเทพฯ

อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องของโรงแรมระดับลักซ์วรี ใน กรุงเทพมหานคร ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ที่มา: โรงแรมระดับลักซ์วรี กรุงเทพมหานคร ครึ่งแรกปี 2564 โดยฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: 1/ ค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate: ADR) คือ อัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ย

2/ รายได้ต่อห้องพักที่พร้อมใช้งาน (Revenue Per Available Room: RevPAR) คำนวณจากค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) * อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

3/ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 มีอัตราการเข้าพักที่ลดลงอย่างมาก เนื่องจากมีการชุมนุมทางการเมืองและเกิดเหตุการณ์รัฐประหาร

อย่างไรก็ตาม CBRE มองว่าตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ จะค่อยๆ ฟื้นตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เนื่องจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายวันลดลงและสัดส่วนการได้รับวัคซีนของประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมาตรการภาครัฐที่จะผ่อนปรนข้อจำกัดในการเดินทางสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศจากโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จะช่วยสนับสนุนธุรกิจโรงแรมในช่วง High Season ที่จะถึงนี้ (ที่มา: Market View – Bangkok Luxury Hotel, Q3 2021 โดย CBRE)