

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

(ประกอบการพิจารณาวันที่ 7 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567)

ของ



บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

18 มีนาคม 2567

ที่ 067/2567

วันที่ 18 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

- เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
2) ข้อมูลของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
3) ข้อมูลของบริษัท เพ็ญทรัพย์สิริ 2 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
4) ข้อมูลของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา
5) ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) อยู่ในข้อ 2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

- อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567
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 – 2566
5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566
6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สิทธิการเช่าระยะยาว 60 ปี) โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 1241011001 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
7) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559, ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2559 และบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 3

- 8) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 9) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 10) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 11) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 12) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 13) ร่างรายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด และบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด
- 14) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและสิทธิการเช่าของโครงการ โอ.พี. การ์เดน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 15) สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง เอสเสท จำกัด ลงวันที่ 19 เมษายน 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566
- 16) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เอเชียดีก โซเดิล คอลเลคชั่น จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 17) ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด และร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง เอสเสท จำกัด ครั้งที่ 2
- 18) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล 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 อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "AWC") ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 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") เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเช่า เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ดังนี้

(อ้างอิงจากวาระของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ)

วาระที่ 7.1 พิจารณามติการเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("38D") โดยให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D") เข้าซื้อหุ้นสามัญ 38D จำนวน 300,000 หุ้น¹ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ 38D ประมาณ 998.00 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 1,224.10 ล้านบาท² จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเตล จำกัด

¹ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38D ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 682.54 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1.18 ล้านบาท

² ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยที่บริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่อง และกระแสเงินสดจากกิจการ ตามรูปแบบโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund บริษัทฯ จึงแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D ในมูลค่าประมาณ 179.64 ล้านบาท โดยชำระภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเป็นผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 18 และภายหลังจากการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะซื้อหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D และ

ส่วนที่ 2 ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียว หรือทยอยซื้อหลายครั้ง ("หุ้นส่วนที่เหลือ") ในมูลค่าประมาณ 818.36 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 226.10 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) รวมเป็นมูลค่าที่ต้องชำระทั้งสิ้น 1,044.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D จะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

(รวมเรียกว่า “ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (“ผู้ให้สิทธิ”) ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิ กล่าวคือ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D เป็นบริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อม (“กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ”) ทั้งนี้ ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรวมกันร้อยละ 75.00 ของทุนเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ³

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ภายใต้แนวคิดการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ จำนวน 242 ห้อง บนพื้นที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา (“โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38” หรือ “รายการที่ 1”)

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,229.30 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

วาระที่ 7.2 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (“PCC”) บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (“PS2”) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (“KCC”) ประมาณ 3,448.00 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 4,229.15 ล้านบาท และมีเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ “โครงการลานนาทิศ เดสทินชัน” (“รายการที่ 2”) ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการย่อย (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) รวมประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 12,731.39 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)⁴ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การลงทุนในบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC)

โดยให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC”) เข้าซื้อหุ้นสามัญ PCC จำนวน 17,000,000 หุ้น⁵ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PCC ประมาณ 650.33 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 797.66 ล้านบาท⁶ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า

³ ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2566 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยถือหุ้นผ่านบริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด, ทีซีซี กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด, และบริษัท ทีซีซี รีเทล จำกัด

⁴ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามรายงานฉบับนี้ จึงอธิบายแยกออกเป็น 3 รายการย่อยคือ โดยมีหลักการลงทุนเช่นเดียวกับรายการที่ 1 ตามที่อธิบายไว้ในเชิงอรรถ 2 ในหน้าที่ 3

⁵ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 204.70 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.39 ล้านบาท

⁶ โดยมีหลักการและรายละเอียดเช่นเดียวกับเชิงอรรถ 2 ในหน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้ โดยที่บริษัทฯ จึงแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ PCC ในมูลค่าประมาณ 117.06 ล้านบาท ซึ่งจะลงทุนโดยบริษัทฯ

ส่วนที่ 2 หุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ PCC โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ในมูลค่าประมาณ 533.27 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 147.33 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง)

"ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศและกลิ่นอายแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง บนพื้นที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินชัน ("โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (รวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน) จำนวน 2,147.55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 2,945.21 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การลงทุนในบริษัท เพ็ชรพาลีรี 2 จำกัด (PS2)

โดยให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ("ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2") เข้าซื้อหุ้นสามัญ PS2 จำนวน 5,000,000 หุ้น⁷ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS2 ประมาณ 346.45 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 424.94 ล้านบาท⁸ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนสปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน (สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 จึงคงเหลืออายุสัญญาเช่าอีกประมาณ 20 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง บนพื้นที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา โดยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินชัน และเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งอยู่ติดกัน รวมทั้งเป็นพื้นที่ศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ ("โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,290.89 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

⁷ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PS2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยจะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 183.13 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.35 ล้านบาท

⁸ โดยมีหลักการและรายละเอียดเช่นเดียวกับเชิงอรรถ 2 ในหน้า 3 ของรายงานฉบับนี้ โดยที่บริษัทฯ จึงแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ PS2 ในมูลค่าประมาณ 62.36 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 หุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ PS2 โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ในมูลค่าประมาณ 284.09 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 78.49 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง)

อนึ่ง PS2 มีภาระค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน อีกจำนวนประมาณ 67.56 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นไม่เกิน 3,358.45 ล้านบาท

การลงทุนในบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (KCC)

โดยให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ("ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC") เข้าซื้อหุ้นสามัญ KCC จำนวน 50,000,000 หุ้น⁹ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ KCC ประมาณ 2,451.22 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 3,006.55 ล้านบาท¹⁰ จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง และพื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุก สวนน้ำ ภายในอาคาร บนพื้นที่ 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา โดยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินชัน ("โครงการลานนาทีก กาแล")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 3,488.74 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 6,495.29 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

วาระที่ 7.3 ความเป็นมา:

ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 ในการเข้าลงทุนในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ("ACA") (เดิมชื่อ "บริษัท เอเชียดีก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด") เพื่อพัฒนาโครงการเอเชียดีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA¹¹ ("ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA") จะต้องดำเนินการโอนโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ ACA ออกจาก ACA

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

⁹ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ KCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 382.30 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.74 ล้านบาท

¹⁰ โดยมีหลักการและรายละเอียดเช่นเดียวกับเชิงอรรถ 2 ในหน้า 3 ของรายงานฉบับนี้ โดยที่บริษัทฯ จึงแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ KCC ในมูลค่าประมาณ 441.22 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 หุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ KCC โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ในมูลค่าประมาณ 2,010.00 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 555.33 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง)

¹¹ ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด

การเดิน ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันมาร่วมพัฒนาให้เป็นโครงการต่อเนื่องกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA จำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA โดยที่ผู้ขายหุ้นสามัญ ACA ยังไม่ได้ทำการโอนโครงการโอพี การ์เด็น ออกจาก ACA เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการเข้าลงทุนและมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องชำระค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ เพื่อให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ (ในการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ได้จำนวนหุ้นของ ACA เพิ่มเติม แต่จะได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โครงการโอพี การ์เด็น ที่อยู่ภายใต้ ACA เพิ่มเติม)

รายละเอียดการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น

พิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ, เดิมชื่อ บริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด) ในมูลค่ารวมประมาณ 440.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรม โนบุ แบงค็อก (พัฒนาโครงการร่วมกันระหว่างโครงการโอพี เพลส กับโครงการโรงแรมสวอน ซึ่งมีที่ดินตั้งอยู่ติดกัน) และโรงแรมเดอะ พลาซ่า แอททีนี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 ("โครงการโอพี การ์เด็น" หรือ "รายการที่ 3")

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้น 1,063.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ การลงคะแนนเสียงในวาระ 7.1 – 7.3 จะแยกต่างหากจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ก็จะไม่กระทบต่อวาระอื่นๆ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 1 และรายการที่ 2 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้น ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.87 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุด

เท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") และคณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

โดยการเข้าทำรายการทั้ง 3 ในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจากการเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทของนายเจริญฯ ซึ่งนายเจริญฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ¹² โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 19.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับผู้ให้สิทธิและกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

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

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินธุรกิจ ประมาณการทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการสอบสวนสถานะกิจการทางด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด และสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1 และร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 2 รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน

¹² โปรดดูเชิงอรรถ 3 ในหน้าที่ 4

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของโครงการต่างๆ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งศึกษา CapAd ได้วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)	
"บริษัทฯ" หรือ "AWC"	บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
"สัญญาให้สิทธิ"	สิทธิในการซื้อหรือพัฒนาทรัพย์สิน (Right to Purchase or Develop) ตามสัญญาให้สิทธิ ระหว่าง บริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562
"ผู้ให้สิทธิ"	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี
"กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ" หรือ "กลุ่มบริษัทที่ซื้อ"	บริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อม
รายการที่ 1:	
"38D"	บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 1
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D"	ประกอบด้วยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
"รายการที่ 1" หรือ "โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่ <u>ส่วนที่ 1</u> ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D และ <u>ส่วนที่ 2</u> ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง
รายการที่ 2:	
"รายการที่ 2" หรือ "โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า"	ประกอบด้วย (1) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (2) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และ (3) โครงการลานนาทิด กาแล
"โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า ซึ่งอยู่ภายใต้ "โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น"
"PCC"	บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC"	ประกอบด้วยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
"โครงการโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า ซึ่งอยู่ภายใต้ "โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น"
"PS2"	บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2"	ประกอบด้วยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
"โครงการลานนาทิด กาแล"	การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล ซึ่งอยู่ภายใต้ "โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น"
"KCC"	บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
"ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC"	ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
"ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC"	ประกอบด้วยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย

รายการที่ 3:

"รายการที่ 3" หรือ
"โครงการโอพี การ์เดน"
"ACA"

การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน
บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอเซียดีค โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
ประกอบด้วยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
สัญญาซื้อขายหุ้นใน ACA ลงวันที่ 19 เมษายน 2564 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้นครั้งที่ 1 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 และข้อตกลงใดที่คู่สัญญาอาจจะตกลงกันต่อไป

"หุ้นส่วนที่เหลือ"

สัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย (38D, PCC, PS2, KCC) ซึ่งผู้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย (38D, PCC, PS2, KCC) ยังไม่ได้ชำระราคา โดยที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย (38D, PCC, PS2, KCC) สามารถทยอยซื้อได้ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง

อื่นๆ

"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ
"CapAd"
"สำนักงาน ก.ล.ด."
"ตลาดหลักทรัพย์"
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"

บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน"

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"CBRE"

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

"DSCR"

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ผูกพัน (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)

"Knight Frank" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ"

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

"NPV"

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value)

"NTA"

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

"OSR"

อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio)

"Payback Period"

ระยะเวลาคืนทุน

"VAT"

ภาษีธุรกิจเฉพาะ (Value Added Tax)

"WACC"

อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

๑

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	14
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	37
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	37
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการ เข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	42
รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเข้าในทรัพย์สิน ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทาค เดสทินเนชั่น	53
รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน	76
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มา ซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	89
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	89
2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	91
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการ เข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	91
รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเข้าในทรัพย์สิน ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทาค เดสทินเนชั่น	102
รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน	112
3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก	117
4. การวิเคราะห์อื่นๆ	119
5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	122
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะ ได้มาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	129
รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิ การเข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	130
1.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าที่ดินที่จะใช้ พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	130
1.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยการประเมิน ความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	134
รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC), บริษัท เพิ่มทรัพย์ สิริ 2 จำกัด (PS2) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (KCC) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทาค เดสทินเนชั่น	145
2.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อม อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเข้าทรัพย์สิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทาค เดสทิน เนชั่น	145

2.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น โดยการประเมิน	
ความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	163
รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น	198
3.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
โครงการ โอพีการ์เด็น	198
3.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น โดยการประเมิน	
ความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)	206
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ	
รายการที่เกี่ยวข้องกัน	217

เอกสารแนบ 1	ข้อมูลของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 1
เอกสารแนบ 2	ข้อมูลของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
เอกสารแนบ 3	ข้อมูลของบริษัท เพ็มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
เอกสารแนบ 4	ข้อมูลของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
เอกสารแนบ 5	ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "AWC") ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ 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") เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเช่า เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้การพัฒนาโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แผนภาพที่ 1: รูปแบบโครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ ภายใต้ชื่อ AWC Growth Fund¹³



บริษัทฯ ได้ใช้รูปแบบการลงทุนนี้มาตั้งแต่ปี 2566 ซึ่งทำให้ AWC สามารถบริหารเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการที่หลากหลาย ผ่านกลไก AWC Growth Fund เพื่อเป็นการวางรากฐานการเข้าลงทุนเพื่อต่อยอดการเติบโตของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยที่

- บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมายในครั้งแรก ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย
- บริษัทฯ จะเข้าพัฒนาทรัพย์สินที่กำลังพัฒนาที่อยู่ภายใต้ AWC Growth Fund โดยบริษัทฯ จะทำสัญญาบริหารสินทรัพย์กับบริษัทเป้าหมาย
- บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 82) ของบริษัทเป้าหมาย (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ซึ่งบริษัทฯ สามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของบริษัทเป้าหมายในระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ โดยบริษัทฯ จะได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากโครงการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

โครงการที่อยู่ภายใต้กลไก AWC Growth Fund ได้แก่ โครงการโรงแรมพลาซ่า แอทธินี นิวยอร์ก (Hotel Plaza Athenee New York) และการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 และโครงการลานนาทาค เดสทินชันในครั้งนี้

¹³ บริษัทฯ ใช้ชื่อ Fund เพื่อใช้เป็นรูปแบบการลงทุนของบริษัทฯ เท่านั้น แต่ไม่ได้มีการจัดตั้งกองทุน (Fund) แต่อย่างใด

สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น 38D, PCC, PS2, KCC, และ ACA จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("38D") จำนวนรวม 300,000 หุ้น¹⁴ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ 38D ประมาณ 998.00 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 226.10 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 1,224.10 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38D ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ และเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,229.30 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเงินลงทุนใน 38D	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 242 ห้อง	
1. ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D ^{1/}	998.00
<u>ส่วนที่ 1</u> ร้อยละ 18	179.64
<u>ส่วนที่ 2</u> หุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82	818.36
2. เงินเพิ่มแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ (ระยะเวลาสูงสุด 5 ปี) ^{2/}	226.10
มูลค่าที่ชำระให้แก่ผู้ขาย	1,224.10
3. เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ^{3/}	2,005.20
มูลค่าเงินลงทุนรวม	3,229.30

หมายเหตุ:

- 1/ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยที่บริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่อง และกระแสเงินสดจากกิจการ ตามรูปแบบโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund บริษัทฯ จึงแบ่งการลงทุนและชำระเงินเป็น 2 ส่วน ได้แก่
- ส่วนที่ 1 ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D ในมูลค่าประมาณ 179.64 ล้านบาท โดยชำระภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเป็นผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 18 และภายหลังจากการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะถือหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D และ
- ส่วนที่ 2 ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ("หุ้นส่วนที่เหลือ") ในมูลค่าประมาณ 818.36 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของ

¹⁴ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38D ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 682.54 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1.18 ล้านบาท

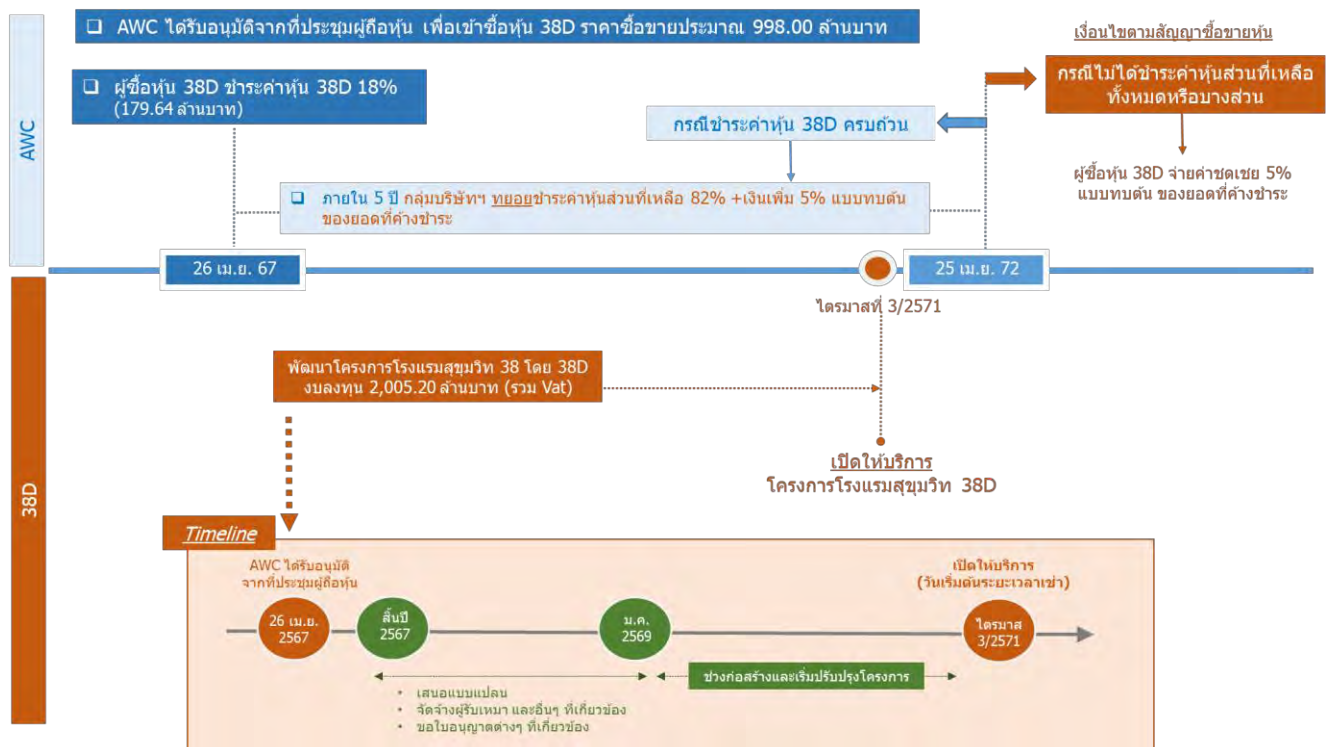
ราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 226.10 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) รวมเป็นมูลค่าที่ต้องชำระทั้งสิ้น 1,044.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D จะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ

โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

- 2/ ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D จะชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของมูลค่าการซื้อหุ้นสามัญ 38D ที่ยังไม่ได้ชำระ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ซึ่งไม่เกินร้อยละ 82 ของค่าหุ้นสามัญของ 38D เนื่องจากบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำการ) ทั้งนี้ หากผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D (บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย) ไม่ดำเนินการซื้อหุ้นให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายดังกล่าว
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของ 38D ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุน 5 ปี ของบริษัทฯ

แผนภาพที่ 2: ตารางเวลารายการที่ 1



รูปแบบโครงการ: 38D เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดินติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 38) และซอยสุขุมวิท 38 รวมทั้งติดตั้งสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ กรุงเทพฯ เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่เน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของย่านทองหล่อจำนวน 242 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ทั้งนี้ โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะเป็น

โครงการแรกของการพัฒนาโครงการย่านสุขุมวิท 38 โดยจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571 ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินมีระยะเวลารวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ปิดจากการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป โดยจะไปสิ้นสุดประมาณไตรมาสที่ 2 – 3 ปี 2632 ซึ่ง 38D ชำระค่าสิทธิการเช่าทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

ประกอบด้วย (ก) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, (ข) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า, และ (ค) โครงการลานนาทิด กาแล

รูปแบบโครงการ: โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการย่อย โดยเป็นการพัฒนาโครงการบนทรัพย์สินและสิทธิการเช่าที่จะได้มาในครั้งนี้ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) บนพื้นที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 0.2 ตารางวา ตั้งอยู่ในย่านช้างคลาน ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่บริเวณเชิงใหม่ในท่าบวาร์ และกาแลในท่าบวาร์ ซึ่งเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวยามค่ำคืนที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานของตัวเมืองเชียงใหม่ โดยมีแผนการเปิดดำเนินการโครงการเฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และครบทุกเฟสในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

รายละเอียดเงินลงทุนรายการที่ 2: โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)			
	ลานนาทิด เดอะพลาซ่า	ลานนาทิด บาร์ซ่า	ลานนาทิด กาแล	รวม
ดำเนินการโดย	PCC	PS2	KCC	
รูปแบบโครงการ	โรงแรม Upper Upscale 85 ห้อง	โรงแรม Upper Upscale 297 ห้อง และศูนย์การค้า	โรงแรม Luxury 168 ห้อง, ศูนย์การค้า, ตลาดไลฟ์สไตล์, ศูนย์รวมความบันเทิง ด้านงานศิลปะ และสวนสนุก	
1. ค่าซื้อหุ้นสามัญ	650.33	346.45	2,451.22	3,448.00
<u>ส่วนที่ 1 ร้อยละ 18</u>	117.06	62.36	441.22	620.64
<u>ส่วนที่ 2 หุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82</u>	533.27	284.09	2,010.00	2,827.36
2. เงินเพิ่มแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ (ระยะเวลาสูงสุด 5 ปี) ^{1/}	147.33	78.49	555.33	781.15
มูลค่าที่ชำระให้แก่ผู้ขาย	797.66	424.94	3,006.55	4,229.15
3. เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ ^{2/}	2,147.55 ^{3/}	2,865.95	3,488.74	8,502.24
มูลค่าเงินลงทุนรวม	2,945.21	3,290.89	6,495.29	12,731.39
ประมาณการวันเปิดดำเนินการ	ภายในไตรมาส 1/2571	ภายในไตรมาส 4/2572	เฟสที่ 1: ภายในไตรมาส 2/2568 เฟสที่ 2: ภายในไตรมาส 4/2570 เฟสที่ 3: ภายในไตรมาส 4/2573	

หมายเหตุ:

1/ ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC, PS2, PCC จะชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญ KCC, PS2, PCC ที่ยังไม่ได้ชำระ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ซึ่งไม่เกินร้อยละ 82 ของค่าหุ้นสามัญของ KCC, PS2, PCC เนื่องจากบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ KCC, PS2, PCC ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KCC, PS2, PCC ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)

โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระจะถือเป็นภาระสิ้นสุดสัญญาซื้อขายดังกล่าว

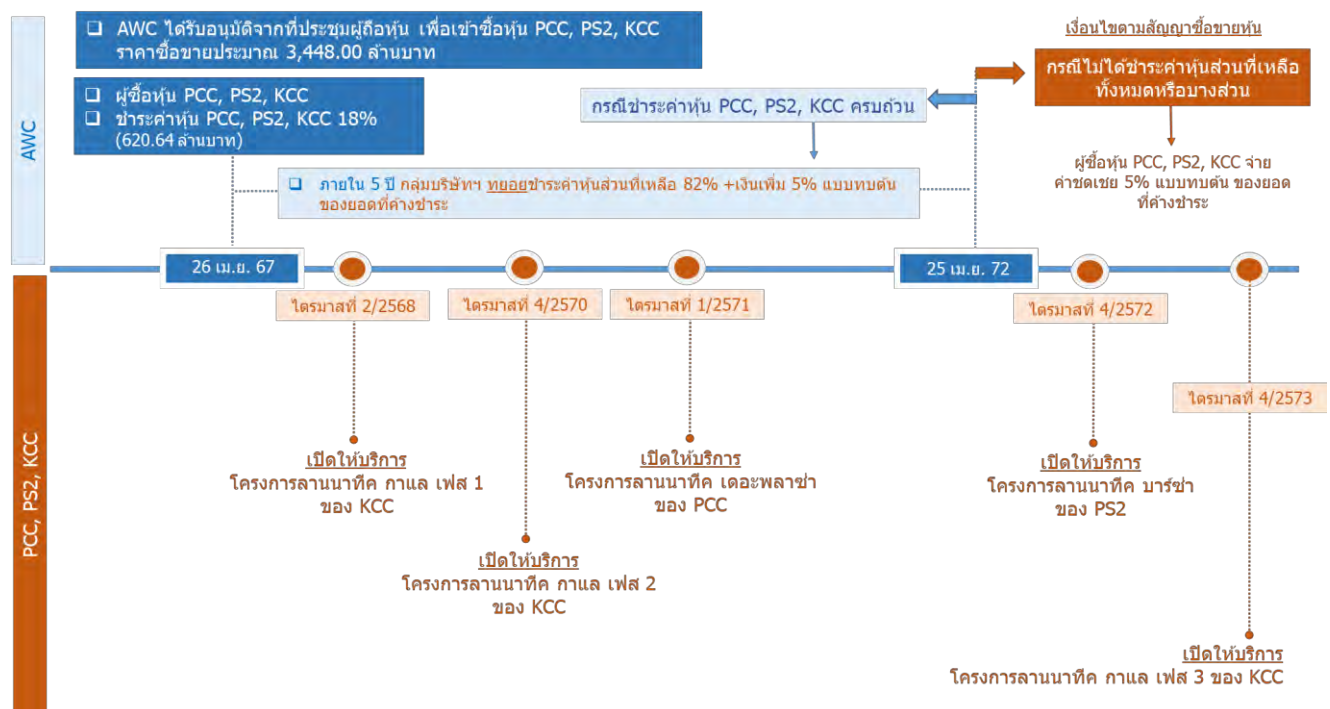
- 2/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ
- 3/ รวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดิสิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน เพื่อเป็นโรงแรมและร้านอาหาร

โดยโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่จะเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งรวมถึงโรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล, โรงแรมดิสิต ดิทู เชียงใหม่, โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่, โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีก 2 แห่ง (เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 39.5 ตารางวา ตั้งอยู่บนช้างคลาน และถนนท่าแพ - ห้วยมท่าแพซอย 1) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน (ตั้งแต่ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ และถนนศรีดอนไชย) เพื่อตอบโจทยไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์วรี (Luxury) ของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่นๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป

สรุปภาพรวมของรายการที่ 2

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC) บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (PS2) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (KCC) รวมทั้งชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 4,229.15 ล้านบาท และมีเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการประมาณ 8,502.24 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 12,731.39 ล้านบาท

แผนภาพที่ 3: ตารางเวลารายการที่ 2



ทั้งนี้ โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของ PCC ประมาณปี 2569, PS2 และ KCC ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุน 5 ปี ของบริษัทฯ

แผนภาพที่ 4: ตำแหน่งที่ตั้งโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น



โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการย่อย ดังนี้

(2.1) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ("PCC") จำนวน 17,000,000 หุ้น¹⁵ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PCC ประมาณ 650.33 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 147.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 797.66 ล้านบาท¹⁶ โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญและเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (รวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดิลิต ดีทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน) (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 2,147.55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 2,945.21 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

¹⁵ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับการระดมทุน ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 204.70 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.39 ล้านบาท

¹⁶ โปรดดูเชิงอรรถ 6 ในหน้าที่ 4

รูปแบบโครงการ: PCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศและกลิ่นอายแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และจะรวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ขนาด 102 ห้อง (ซึ่งบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว) ที่ตั้งอยู่ติดกัน เพื่อเป็นโรงแรมและร้านอาหาร (รวมเป็นจำนวนห้องพัก 187 ห้อง) โดยจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2571

(2.2) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพื่ิเพิ่มทรัพย์สิน 2 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพื่ิเพิ่มทรัพย์สิน 2 จำกัด ("PS2") จำนวน 5,000,000 หุ้น¹⁷ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS2 ประมาณ 346.45 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระประมาณ 78.49 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 424.94 ล้านบาท¹⁸ โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PS2 ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PS2 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2 ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ และเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,290.89 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)¹⁹

รูปแบบโครงการ: PS2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน (สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 จึงคงเหลืออายุสัญญาเช่าอีกประมาณ 20 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ทั้งนี้ ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินต่อไป ต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี) ตั้งอยู่ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งอยู่ติดกันและเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 รวมทั้งเป็นศูนย์การค้าและอาคารจอดรถ โดยบริษัทฯ มีแผนจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2572

¹⁷ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งหมดจำนวน จึงทำให้ PS2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 183.13 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.35 ล้านบาท

¹⁸ โปรดดูเชิงอรรถ 8 ในหน้า 5

¹⁹ นอกจากนี้ PS2 มีค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน อีกจำนวนประมาณ 67.56 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อรวมภาระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้ว คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,358.45 ล้านบาท

(2.3) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ("KCC") จำนวน 50,000,000 หุ้น²⁰ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ KCC ประมาณ 2,451.22 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 555.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 3,006.55 ล้านบาท²¹ โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน KCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ และเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 3,488.74 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 6,495.29 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รูปแบบโครงการ: KCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่บนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ด้วยเนื้อที่รวม 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา โดยอยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า และโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และอยู่ติดกับโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ ซึ่งบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดย แบรินตันชั้นนำระดับโลก และพื้นที่ศูนย์การค้าตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุก สวนน้ำ ภายในอาคาร โดยบริษัทฯ มีแผนจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการเฟสที่ 1: ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ทวิลเลจ ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2568, เฟสที่ 2: พื้นที่ศูนย์การค้า ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570, และเฟสที่ 3: โรงแรม ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น

ความเป็นมา

ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 ในการการลงทุนในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ("ACA") (เดิมชื่อ "บริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด") เพื่อพัฒนาโครงการเอเชียทิด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA²² ("ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA") จะต้องดำเนินการโอนโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ ACA ออกจาก ACA

²⁰ ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ KCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมียอดเงินต้นจำนวน 382.30 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 0.74 ล้านบาท

²¹ โปรดดูเชิงอรรถ 10 ในหน้าที่ 6

²² ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด

ในเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวันที่ 22 เมษายน 2565 ในการเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (โครงการสวน) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรม โบนู แบงค็อก ซึ่งทำให้บริษัทฯ เห็นถึงความสำคัญในการนำโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันมาร่วมพัฒนาให้เป็นโครงการต่อเนื่องกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA จำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA โดยที่ผู้ขายหุ้นสามัญ ACA ยังไม่ได้ทำการโอนโครงการโอพี การ์เดน ออกจาก ACA เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการเข้าลงทุนและมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เดน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องชำระค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เดน ในครั้งนี้ เพื่อให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ (ในการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ได้จำนวนหุ้นของ ACA เพิ่มเติม แต่จะได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โครงการโอพี การ์เดน ที่อยู่ภายใต้ ACA เพิ่มเติม)

รายละเอียดของรายการที่ 3

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน ACA") จะเข้าพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการย่านเจริญกรุง 36 – 40) โดยการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ, เดิมชื่อ บริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด) ในมูลค่ารวมประมาณ 440.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนพื้นที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรม โบนู แบงค็อก (พัฒนาโครงการร่วมกันระหว่างโครงการโอพีเพลส กับโครงการโรงแรมสวน ซึ่งมีที่ดินตั้งอยู่ติดกัน) และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทินี โบนู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 ตามแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจ AWC และแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) ของบริษัทฯ ที่จะผลักดันให้ย่านนี้เป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์วรี (Luxury) ของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทยในอีกมิติหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,063.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รูปแบบโครงการ: ผู้ถือหุ้นรายเดิมใน ACA ยังคงเป็นเจ้าของสิทธิในโครงการโอพี การ์เดน (ยังเปิดให้บริการ) ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนพื้นที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา (สิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน แต่หากไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ ก็ไม่ได้มีผลกระทบต่อโครงการโอพี การ์เดน เนื่องจากอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ และอาคารบ้านพัก ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า เป็นส่วนที่อยู่นอกเหนือจากแผนการพัฒนาโครงการ) โดยบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรมโบนู แบงค็อก ที่ตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน (ถนนเจริญกรุง 36 ถนนเจริญกรุง 38) รวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทินี โบนู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก (ถนนเจริญกรุง 40) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 อันเป็นไปตามแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ย่าน

P

เจริญกรุง และเพื่อสร้างพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาให้เป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด แผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน โดยโครงการโอพี การ์ เด็น จะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570

สรุปย่อรูปแบบในการลงทุนของรายการที่ 1 - 3 ดังนี้

รูปแบบการลงทุนของรายการที่ 1 และรายการที่ 2	
รูปแบบการลงทุน	เป็นการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ตามโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund โดย ณ วันที่เข้าทำรายการ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะซื้อหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ในสัดส่วน ร้อยละ 18 จากนั้นจะซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82 ภายใน 5 ปี ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง
หลักการและเหตุผล	เนื่องจาก 38D, PCC, PS2 และ KCC มีสินทรัพย์หลักคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าในที่ดินและ/หรือสิ่ง ปลูกสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงลงทุนในหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ตามรูปแบบการลงทุนข้างต้น ทำให้ AWC สามารถบริหารเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพิ่มขีดความสามารถ ในการพัฒนาโครงการที่หลากหลาย ในกรณีของการชำระค่าหุ้นของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในสัดส่วน ร้อยละ 18 ในเบื้องต้น และมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ นั้น บริษัทฯ สามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือร้อยละ 82 ของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ในระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ โดย บริษัทฯ จะได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากโครงการ สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น 38D, PCC, PS2 และ KCC จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง จำนวน โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ ต่อการพัฒนาโครงการ
รูปแบบการลงทุนของรายการที่ 3	
รูปแบบการลงทุน	การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์ เด็น ทั้งนี้ (ก) ณ วันที่เข้าทำรายการ: บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นผู้ถือหุ้นใน ACA จำนวน 1,850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ ACA (ข) ดังนั้น การชำระค่าตอบแทนทั้งหมดในครั้งนี้ จึงเป็นการชำระค่าหุ้น ACA เพิ่มเติม เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุน ในโครงการโอพี การ์ เด็น โดยที่จำนวนหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของ ACA ตามข้อ (ก) ยังคงเท่าเดิม
หลักการและเหตุผล	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อ ขยาย หรือโครงการเอเชียทีค 2.2 (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์ เด็น) สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น ACA จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ ต่อการพัฒนาโครงการ

โดยสรุปการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเช่า ที่จะใช้ในการพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) จำนวน 382 ยูนิต และระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 470 ยูนิต รวมเป็น 852 ยูนิต และพื้นที่เช่าในเชิงพาณิชย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินแต่ละรายการ อยู่ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) ดังนี้

รายการ ที่	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	ชื่อโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์/ ผู้ครอบครองสิทธิการเช่า
1	สิทธิการเช่าที่ดินว่างเปล่า ระยะเวลา 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่การก่อสร้าง	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการภายใต้โครงการ โรงแรมสุขุมวิท 38 เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury)	ผู้ครอบครองสิทธิการ เช่า:

๑

รายการ ที่	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	ชื่อโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์/ ผู้ครอบครองสิทธิการเช่า
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ เป็นต้นไป <u>เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา</u> <u>ที่ตั้ง</u> ห้วยมถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ภายใต้แนวคิดการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่ง แรกของทองหล่อ จำนวน 242 ห้อง ซึ่งจะเป็นโครงการแรก ของการพัฒนาโครงการย่านสุขุมวิท 38 เพื่อรองรับกลุ่ม ลูกค้าในระดับบน	บริษัท 38 ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด
2	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง <u>เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา</u> <u>ที่ตั้ง</u> ดัดถนนข้างคลอง ตำบลข้างคลอง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินชัน บน เนื้อที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 0.2 ตารางวา (นอกจากนี้ จะรวมถึง การพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิโก เชียงใหม่ เพื่อเป็นโรงแรมและร้านอาหาร เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา และที่ดินการะจำยอม เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 51 ตารางวา) ซึ่งประกอบด้วย - โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, - โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า, และ - โครงการลานนาทิด กาแล เพื่อเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟเฟิล และลักซ์วรี (Upper Upscale and Luxury) และพื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุก สวนน้ำ ภายใน อาคาร ซึ่งจะเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ใจกลางเมือง เชียงใหม่ โดยมีจำนวนห้องพัก ดังนี้ <u>โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า</u> : จำนวน 85 ห้อง (เมื่อรวม การพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิโก เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน จะเท่ากับ 187 ห้อง) <u>โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า</u> : จำนวน 297 ห้อง <u>โครงการลานนาทิด กาแล</u> : จำนวน 168 ห้อง	<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์</u> : บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด
	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 25 มิถุนายน 2587) <u>เนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา</u> <u>ที่ตั้ง</u> ดัดถนนข้างคลอง ตำบลข้างคลอง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่		<u>ผู้ครอบครองสิทธิการ เช่า</u> : บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด
	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง <u>เนื้อที่ 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา</u> <u>ที่ตั้ง</u> ดัดถนนข้างคลอง ตำบลข้างคลอง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่		<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์</u> : บริษัท กาแล ข้างคลอง เชียงใหม่ จำกัด
3	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการโอพี การ์เดน <u>เนื้อที่ 3 งาน 90 ตารางวา</u> และ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ^{1/} <u>เนื้อที่ 76.6 ตารางวา</u> <u>ที่ตั้ง</u> ถนนเจริญกรุง (ห้วยมซอยเจริญกรุง 36 (ตรอกโรงภาษี)) แขวงบางรัก เขต บางรัก กรุงเทพฯ	บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการโอพี การ์เดน เพื่อเป็น โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต กับโรงแรมโนบุ แบงค็อก ที่ตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน รวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สเป า แบงค็อก อันเป็นไปตามแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจ ของ AWC ย่านเจริญกรุง และเพื่อเชื่อมโยงต่อเนื่องกับ แผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) ตามโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าใน ระดับบน	<u>เจ้าของสิทธิ</u> : ผู้ถือหุ้นรายเดิมของ ACA

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินจากผู้ให้เช่า (สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์) แต่หากไม่สามารถต่ออายุ
สัญญาเช่าที่ดินได้ จะไม่ได้มีผลกระทบต่อการดำเนินการและการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน เนื่องจากอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ และ
อาคารบ้านพัก ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า เป็นส่วนที่อยู่นอกเหนือจากแผนการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือร้อยละ 82 ใน 38D, PCC, PS2 และ
KCC จากผู้ขายภายหลังจากวันที่ 26 เมษายน 2567 บริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้น
บนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นสามัญ โดยบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจใน
การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด ซึ่งบริษัทฯ
สามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือร้อยละ 82 ของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ใน

ระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ โดยบริษัทฯ จะได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากโครงการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 3 รายการ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.87 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากการเข้าทำรายการกับบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 19.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับผู้ให้สิทธิและกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวเन्เทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความเหมาะสม ผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องและหลากหลาย และดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรร เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องและมั่นคง อันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ลงทุนอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินและโครงการต่างๆ ที่บริษัทฯ เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี และบุคคลภายนอก โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ นั้น ตั้งอยู่ในทำเลทางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย โดยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจและท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่ ภายใต้การร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่างๆ

P

บริษัทฯ ยังคงมีแนวทางในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณาวามีศักยภาพ/โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ ที่ต้องการสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาตามแนวทางและกรอบการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งทรัพย์สินส่วนหนึ่งอยู่ภายใต้การครอบครองของกลุ่มบริษัทที่ซีซี

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จึงเป็นการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมในระดับลักซ์วรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์อัฟสเกล (Upper Upscale) รวมทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ โดยมีจุดเด่นที่แตกต่างกับพื้นที่แต่ละทำเล ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ โดยจะเชื่อมต่อโครงการกับกลุ่มธุรกิจ AWC ในแต่ละพื้นที่อันจะเป็นการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่สำคัญ

ดังนั้น การลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและบริหารพอร์ตการลงทุนในระยะยาวของบริษัทฯ กระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ สร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในอนาคต เป็นการเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสมวิท 38

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1 มีดังนี้

- (1) สนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาว และการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักรวม รวมทั้งสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรม และใช้ประโยชน์ในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
โครงการเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ซึ่งเน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ ภายใต้แนวคิด "วิถีชีวิตที่สุขภาพดีและยืนยาวสำหรับคนเมือง (Holistic Wellness)" เพื่อประสบการณ์การพักผ่อน และการบริการเพื่อสุขภาพที่ดีแบบองค์รวม ผสมผสานกับบรรยากาศธรรมชาติ ท่ามกลางความรื่นวยรื่นรมย์ของย่านทองหล่อและวิถีชีวิตคนเมือง ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยสามารถที่จะเชื่อมโยงทั้งการพักผ่อนและกิจกรรมภายในที่พัก รวมทั้งอาจเป็นการเพิ่มระยะเวลาการเข้าพัก (Length of Stay) ด้วย
- (4) เป็นการลงทุนในโครงการที่มีระยะเวลาสิทธิการเช่าระยะยาว และภายใต้เงื่อนไขที่ดี โดยสิทธิการเช่าของโครงการโรงแรมสมวิท 38 มีระยะเวลารวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่า ชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว และสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ในทันที
- (5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

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

หากพิจารณาภาพรวมของการลงทุนทั้งหมดทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ โดยเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ชำระเงินลงทุนทั้งหมดในคราวเดียว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีมูลหนี้ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเท่ากับมูลค่ารวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 17,024.05 ล้านบาท (รวมภาระหนี้ของ 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ) ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ หากคำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมีได้คำนึงถึงผลประกอบการในอนาคต การดำรงอัตราส่วนทางการเงินยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน (Financial Covenants) (ทั้งนี้ อัตราส่วนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นกับข้อมูลทางการเงินในช่วงเวลาที่เข้าทำรายการ (Closing) ซึ่งบริษัทฯ จะแบ่งการชำระค่าหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็น 2 ส่วน และในระหว่างการพัฒนาโครงการ โดย 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA ในระหว่างปี 2568 - 2573) ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ก่อนการเข้าทำรายการ (อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	ภายหลังการเข้าทำรายการ				ตาม Financial Covenants ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินในปัจจุบัน
		รายการที่ 1	รายการที่ 2	รายการที่ 3	รวม 3 รายการ	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.97 เท่า	1.01 เท่า	1.12 เท่า	0.98 เท่า	1.17 เท่า	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.90 เท่า	0.95 เท่า	1.08 เท่า	0.92 เท่า	1.13 เท่า	ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)	3.04 เท่า	2.89 เท่า	2.53 เท่า	2.99 เท่า	2.40 เท่า	ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า และเงื่อนไขอื่น ๆ ^{1/}

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงสัดส่วนดำรงอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทของครอบครัว และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังถูกจำกัดจากการดำเนินการบางประการ เช่น บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องไม่ทำการโอน ขาย ให้เช่า จำหน่าย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ กับทรัพย์สินในกลุ่มบริษัทฯ เว้นแต่เป็นภาระติดพันที่เกิดโดยผลของกฎหมาย หรือเกิดจากการประกอบธุรกิจในการค้าปกติของบริษัทฯ

(2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

- (2.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมในละแวกเดียวกัน ซึ่งจะเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ระดับอัปเปอร์ อัฟฟเฟิล (Upper Upscale) บริเวณโซนสุขุมวิทและละแวกใกล้เคียง
- (2.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง
- (2.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
- (2.4) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยสถานะปัจจุบัน ยังมิได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ 38D เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด แต่บริษัทฯ อาจจะมีความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D เนื่องจากบริษัทฯ มิได้

9

ตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของ 38D ด้วยเหตุที่ 38D เป็นบริษัทที่ถือครองสินทรัพย์ (สิทธิการเช่า) และยังมีได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างไรก็ตาม ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุนความรับผิดชอบในประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ 38D แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ถือหุ้นใน 38D ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน 38D ให้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน 38D ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 38D ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งข้อเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน 38D ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนโดยการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นการกระจายรายได้ให้ครอบคลุมทั้ง 2 กลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งมากเกินไป

โดยโครงการจะทำให้บริษัทฯ มีจำนวนห้องพักโรงแรมเพิ่ม 550 ห้อง (หากรวมการพัฒนโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ขนาด 102 ห้อง ที่ตั้งอยู่ติดกัน จะเพิ่มเป็น 652 ห้อง) รวมทั้งพื้นที่ค้าปลีกให้เขาเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของบริษัทฯ อีกประมาณ 28,577 ตารางเมตร อันจะเป็นการสร้างรายได้ส่วนเพิ่มให้แก่ทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings)

- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ขนาดใหญ่ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น มีจุดขายที่น่าสนใจคือ เป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แห่งแรกในย่านช้างคลาน ซึ่งมีทั้งโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) รวมทั้งพื้นที่จัดแสดงทางศิลปวัฒนธรรม อันจะนำไปสู่การเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่และประเทศไทย

โดยโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) แบ่งเป็น 3 โครงการย่อยคือ โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และโครงการลานนาทิด กาแล ก่อสร้างบนเนื้อที่รวม 30 ไร่ 2 งาน 41.70 ตารางวา ซึ่งภายในโครงการจะประกอบด้วย

- (ก) โรงแรม 3 แห่ง 3 สไตล์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale)
- (ข) พื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ตมาร์เก็ต, ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ และงานทำมือจากทั่วภาคเหนือ (The Craft Village)
- (ค) ศูนย์การค้า ที่มีทั้งโซนหรูหราร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner) และพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต และ

- (ง) สวนสนุก ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner Theme Park) รวมทั้งสวนน้ำภายในโรงแรม ซึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ยังไม่มีสวนสนุก และสวนน้ำ ในย่านใจกลางเมือง และแวดล้อมไปด้วยแหล่งท่องเที่ยวในเมืองหลากหลายสไตล์ อันจะเป็นอีกจุดขายที่สำคัญของโครงการ
- (5) โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เป็นหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย จากจุดเด่นของที่ตั้งที่ดินตามข้อ (3) และจุดเด่นของโครงการตามข้อ (4) ข้างต้น ซึ่งเป็นจุดขายที่สำคัญในการผลักดันให้โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวและเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของเชียงใหม่ และเป็นโครงการหลักที่จะเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญในการเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจของ AWC ในใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยเชื่อมโยงกับกลุ่มธุรกิจของ AWC ที่มีอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อันส่งผลให้กลุ่มธุรกิจของ AWC ถือว่าเป็นเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจรและใหญ่ที่สุดในย่านชานเมืองและจังหวัดเชียงใหม่
- (6) PS2 ยังคงใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคารจอดรถ ส่วน PCC และ KCC ปรับปรุงอาคารเดิมบางอาคาร ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ
- (7) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2 มีข้อสงสัยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- (2) ที่ดินโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า มีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดิน โดย PS2 ใช้ประโยชน์จากอาคารและรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรม และพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ สูงสุดประมาณไม่เกิน 15 ปี 8 เดือน (หากเปิดให้บริการต้นไตรมาสที่ 4 ปี 2572) ซึ่งเป็นข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาคงเหลือในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ PS2 ยังคงอยู่ในกระบวนการการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุนสิ้นสุดตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินยังคงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้น หาก PS2 มิได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า จึงไม่ได้กระทบต่อผลตอบแทนโดยรวมของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.2 ของรายงานฉบับนี้)
- (3) ที่ดินโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยวได้ แต่จะมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ส่วนการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการศูนย์การค้าของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจใดๆ และไม่เข้าข่ายการค้าเงินธุรกิจค้าปลีก (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภครายสุดท้าย) และธุรกิจค้าส่ง (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภครายสุดท้าย และ/หรือ ผู้ประกอบการเพื่อไปจำหน่ายต่อ)
- (4) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

- (4.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรีในตัวเมืองเชียงใหม่และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งจะ
เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในตัวเมืองเชียงใหม่
โดยที่ โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในท่าบวาร์ จะมีโรงแรมให้บริการ 3 แห่ง 3
สโตร์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร ต่อเชื่อมกับตลาด
ไลฟ์สไตล์, โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบ
ญี่ปุ่น ด้วยสถานที่พักผ่อนอันหรูหรา บรรยากาศแบบญี่ปุ่น พร้อมด้วยบริการออนเซ็น และสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวกครบครัน, และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่มุ่งเน้นกลุ่มครอบครัว และกลุ่ม
ไมซ์ เพื่อเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งภายในห้องพักตกแต่งด้วยสไตล์
โมเดิร์นร่วมสมัย แต่งด้วยศิลปะที่แสดงถึงเรื่องราวและวิถีชีวิตชาวล้านนาในอดีต
- (4.2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในธุรกิจศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ในจังหวัดเชียงใหม่
ทั้งนี้ แหล่งช้อปปิ้งของจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ
รวมทั้งคนท้องถิ่น ชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทย นักเรียนและนักศึกษา จะมีทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่
และคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่พื้นที่นอกใจกลางเมืองเชียงใหม่ และบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์
อีกทั้งมีจุดขายที่แตกต่างกัน ในขณะที่โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในท่าบวาร์ และ
เป็นเพียงโครงการเดียวที่ตั้งในใจกลางเมืองเชียงใหม่
- (4.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เป็นกำลัง
ซื้อหลักของโครงการ (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)
- (4.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
(เช่นเดียวกับรายการที่ 1)
- (4.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)
- (5) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ PCC, PS2 และ KCC (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่ง
จะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่ม
จำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเล
ดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ละแวกเดียวกันกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อสร้างเป็นแลนด์มาร์คที่
สำคัญของบริษัทฯ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการโอพี การ์เดน จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจ
โรงแรม โดยการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ ตามแผนพัฒนาโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง
36 - 40 ซึ่งเป็นอีกย่านเก่าแก่ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด
(Economy of Scale) อีกด้วย

๑

ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันเมื่อมีการเชื่อมต่อกันทั้งสามโครงการ (โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก, โรงแรม โนบุ แบงคอก, และโครงการโอพี การ์เดน) อันจะจูงใจนักท่องเที่ยวที่มีระดับรายได้สูงให้เข้ารับบริการ นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเสริมเติมเต็มความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าได้อีกด้วย โดยทั้งสามโรงแรมถือว่าสนับสนุนกิจกรรมของซึ่งกันและกัน สามารถจัดสรรพื้นที่ของแต่ละโครงการให้มีบริการที่ครบครัน เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้โดยที่มิได้เป็นการแย่งลูกค้ากันเอง ภายใต้การบริหารจัดการโครงการร่วมกันโดยทีมงานของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

- (5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 3 มีข้อสงสัยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1 และรายการที่ 2

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้รับสิทธิในการเข้าถึงทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี จึงเป็นการสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบและเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่รายอื่น ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญประการหนึ่งของบริษัทฯ

- (2) ได้รับเงินไขที่ยึดหยุ่นจากผู้ขาย

โดยที่กลุ่มบริษัทที่ซีซี (ผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC) มีเงื่อนไขการลงทุนและชำระเงินที่ยึดหยุ่นกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ สามารถทยอยลงทุนเป็น 2 ช่วง พร้อมทั้งได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ เมื่อชำระเงินในหุ้นส่วนแรกในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งรวมถึงการเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารและพัฒนาโครงการ ให้แก่ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ทันทีเพื่อให้เปิดบริการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ส่วนการชำระหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 สามารถทยอยชำระภายใน 5 ปี (ภายในวันที่ 25 เมษายน 2572 อันเป็นช่วงเวลาแต่ละโครงการทยอยเริ่มเปิดดำเนินงาน) โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และจะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ทั้งนี้ ขึ้นกับแผนการบริหารการเงินของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงิน ความคุ้มค่าในการนำเงินไปลงทุนที่อาจจะคุ้มค่ากว่า ควบคู่กับการผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

- (3) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย
- (4) บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องรักษาความลับไว้เพื่อมิให้ล่วงรู้ถึงคู่แข่งหรือบุคคลภายนอกก่อนเวลาอันเหมาะสม

- (5) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวาง และการส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทที่ขึ้น

โดยมีข้อต่อระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) การพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) อย่างต่อเนื่อง ในการจัดหาสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอเช่นนี้จากกลุ่มบุคคลอื่นที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการแจกเช่นกลุ่มผู้ให้สิทธิ ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้ว บริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนที่ต่อเนื่องโดยเปรียบเทียบการทำรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อต่อ ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการ เป็นประโยชน์และสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ โดยที่ความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC (รายการที่ 1 และ รายการที่ 2) และร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ACA ครั้งที่ 2 (รายการที่ 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยที่

ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC มีกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม ดังนี้ "ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (หลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือร้อยละ 82 ทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว" และ

"บริษัทฯ และผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ตกลงจะเข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยมีข้อกำหนดเรื่องการควบคุมและการบริหารจัดการกิจการของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ ในเรื่องสำคัญๆ เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายไม่เกินกว่าวงเงินต่อปีบัญชีตามที่ระบุในสัญญา (สำหรับการปฏิบัติงานทั่วไป (Day to Day Operation)) เว้นแต่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติของบริษัทเป้าหมายแล้ว เป็นต้น และจากผู้ถือหุ้นทั้งสอง

P

ฝ่ายเป็นเอกฉันท์ เช่น การเปลี่ยนกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า

(ก) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขาย โดยบริษัทฯ สามารถทยอยเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้บริหารและพัฒนาโครงการ ให้แก่ 38D, PCC, PS2, และ KCC ตามคำตอบแทนตามที่จะตกลงกัน และเป็นไปตามอัตราที่บริษัทฯ คิดกับบริษัทในเครืออื่นๆ สำหรับหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 82 ขึ้นกับความพร้อมและการตัดสินใจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถขยายระยะเวลาในการลงทุนไปได้ภายใน 5 ปี โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องพิจารณาระยะเวลาในการลงทุนที่เหมาะสมสำหรับหุ้นส่วนที่เหลือ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นต่อไป

(ข) บริษัทฯ มีทางเลือกที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC ทั้งหมดในคราวเดียวกันหรือทยอยซื้อหลายครั้ง หรือเลือกที่จะชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวแก่ผู้ขาย และยังได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทางเลือกตามข้อ (ข) นี้เป็นสิทธิของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ วิเคราะห์แล้วเห็นว่า การกู้ยืมสถาบันการเงินในอนาคตมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า หรือมีเงื่อนไขด้อยกว่า หรือบริษัทฯ สามารถนำเงินไปลงทุนได้ผลตอบแทนสูงกว่าร้อยละ 5 ต่อปี หรือ บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของ บริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ การชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระแก่ผู้ขาย ก็จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระดังกล่าวให้ความยืดหยุ่น และเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ รวมทั้งเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการที่หลากหลายในช่วงเวลาเดียวกันให้แก่บริษัทฯ ตามโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund

(ค) เงื่อนไขสำคัญเกี่ยวกับ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย, การเปลี่ยนกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ของ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะอยู่ภายใต้สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น ทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ เป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ในระหว่างที่บริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขอื่นๆ ของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC รวมทั้งร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ACA ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนกับทำกับบุคคลภายนอก

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น 38D ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (สิทธิการเช่าที่ดิน) จากการประเมินโดย CBRE ดังนี้

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (38D)	มูลค่ายุติธรรมหุ้น 38D (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น 38D (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(3)/(2)
สิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ 38D)	1,145.00 ^{1/}	998.00 ^{2/}	147.00	14.73%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D เท่ากับ 998.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน (หรือมูลค่าหุ้นทั้งหมดของ 38D) จากการประเมินโดย CBRE เท่ากับ 1,145.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D จำนวน 147.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 14.73 ของราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D ที่จำนวน 998.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 687.58 – 1,002.07 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 907.35 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.25 – 10.11 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.68 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยของโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.98 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.66 – 10.90 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.27 ปี) จากวันที่เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2571) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น PCC, PS2 และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	มูลค่ายุติธรรมหุ้น PCC, PS2 และ KCC (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น PCC, PS2 และ KCC (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(3)/(2)
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและ สิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์ หลักของ PCC, PS2 และ KCC)	3,456.00 ^{1/}	3,448.00 ^{2/}	8.00	0.23

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC เท่ากับ 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (หรือมูลค่าหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 3,456.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC เท่ากับ 8.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 0.23 ของราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC ที่จำนวน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังจากหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC รวมกันไม่เกิน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) จะเท่ากับ 1,520.90 – 3,128.08 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 2,323.11 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.78 – 9.82 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.30 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.89 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 12.99 – 14.10 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 13.55 ปี) จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดคาแล - ตลาดไลฟ์สไตล์) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC รวมกันไม่เกิน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) และงบประมาณในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่นในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เด็น ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการโอพี การ์เด็น	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3)/(2)
ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	452.00	440.00	12.00	2.73

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เด็น ในมูลค่ารวม 440.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการโอพี การ์เด็น ที่จะได้มาในครั้งนี้ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 452.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 12.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 2.73 ของราคาซื้อสินทรัพย์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการโอพี การ์เด็น ที่จำนวนไม่เกิน 440.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 440.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 273.32 – 432.47 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 352.92 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.48 – 10.44 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.96 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยของโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.43 – 10.58 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.00 ปี) จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการโอพี การ์เด็น (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2570) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน **440.00 ล้านบาท** และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติ** การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการในครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ 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 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 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") เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเช่า เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยเป็นการเข้าทำรายการกับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("38D") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 38D จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ 38D ประมาณ 998.00 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 226.10 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 1,224.10 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ (3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ("ผู้ให้สิทธิ") ตามข้อกำหนดในสัญญาให้สิทธิ กล่าวคือ 38D เป็นบริษัทที่ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดทางตรงและทางอ้อม ("กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ") ทั้งนี้ ผู้ให้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรวมกันร้อยละ 75.00 ของทุนเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38D ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D") มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ภายใต้แนวคิดในการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ จำนวน 242 ห้อง บนเนื้อที่รวม 2 ไร่ 18 ตารางวา

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ 38D ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) เป็นจำนวนประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,229.30 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 2: โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

ประกอบด้วย 3 โครงการย่อย ได้แก่ (ก) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, (ข) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า, และ (ค) โครงการลานนาทิด กาแล โดยเป็นการพัฒนาโครงการบนทรัพย์สินและสิทธิการเช่าที่จะได้มาในครั้งนี้ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) บนพื้นที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 0.2 ตารางวา ตั้งอยู่ในย่านช้างคลาน ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่บริเวณเชิงใหม่ไนท์บาซาร์ และ

กาแลไนท์บาซาร์ ซึ่งเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวยามค่ำคืนที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานของตัวเมืองเชียงใหม่ โดยมีแผนการเปิดดำเนินโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และครบทุกเฟสในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งรวมถึงโรงแรม อินเดอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โฮเทล, โรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่, โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่, โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีก 2 แห่ง (เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 39.5 ตารางวา ตั้งอยู่ถนนช้างคลาน และถนนท่าแพ - หัวมุมท่าแพซอย 1) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน (ตั้งแต่ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ และถนนศรีดอนไชย) เพื่อตอบโจทยไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์วรี (Luxury) ของภูมิภาค และยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่นๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป

(2.1) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า

การเข้าลงทุนในบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ("PCC") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PCC จำนวนจำนวน 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PCC ประมาณ 650.33 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 147.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 797.66 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญ และเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริเวณย่านไนท์บาซาร์ ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศและกลิ่นอายแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และจะรวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน เพื่อเป็นโรงแรมและร้านอาหาร (รวมเป็นห้องพัก 187 ห้อง)

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ PCC ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (ซึ่งรวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่) (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) เป็นจำนวนประมาณ 2,147.55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้น 2,945.21 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

P

(2.2) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิศ บาร์ซ่า

การเข้าลงทุนในบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ("PS2") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PS2 จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS2 ประมาณ 346.45 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 78.49 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 424.94 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PS2 ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PS2 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2 ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญและเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริเวณย่านในท่าบารห์ ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่ง PS2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน (สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 จึงคงเหลืออายุสัญญาเช่าอีกประมาณ 20 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ทั้งนี้ ก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินต่อไป ต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี) ตามโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โดยเป็นแปลงที่ตั้งอยู่ติดกับที่ดินของกลุ่มบริษัทฯ และที่ดินโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า ที่จะได้มาพร้อมกันในครั้งนี้ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และจะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งอยู่ติดกันและเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 รวมทั้งเป็นศูนย์การค้าและอาคารจอดรถ

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ PS2 ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิศ บาร์ซ่า (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) เป็นจำนวนประมาณ 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,290.89 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(2.3) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิศ กาแล

การเข้าลงทุนในบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ("KCC") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KCC จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ KCC ประมาณ 2,451.22 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 555.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 3,006.55 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC") จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 100 จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ โดยทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน KCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญและเงินเพิ่ม เป็นเงินสดทั้งจำนวน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า และโครงการลานนาทิศ บาร์ซ่า และอยู่

ติดกับโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ โดย KCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าว ด้วยเนื้อที่รวม 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดย/แบรนด์ชั้นนำระดับโลก และพื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุก สวนน้ำ ภายในอาคาร

โดยที่ บริษัทฯ มีแผนให้ KCC ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) เป็นจำนวนประมาณ 3,488.74 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 6,495.29 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด้น

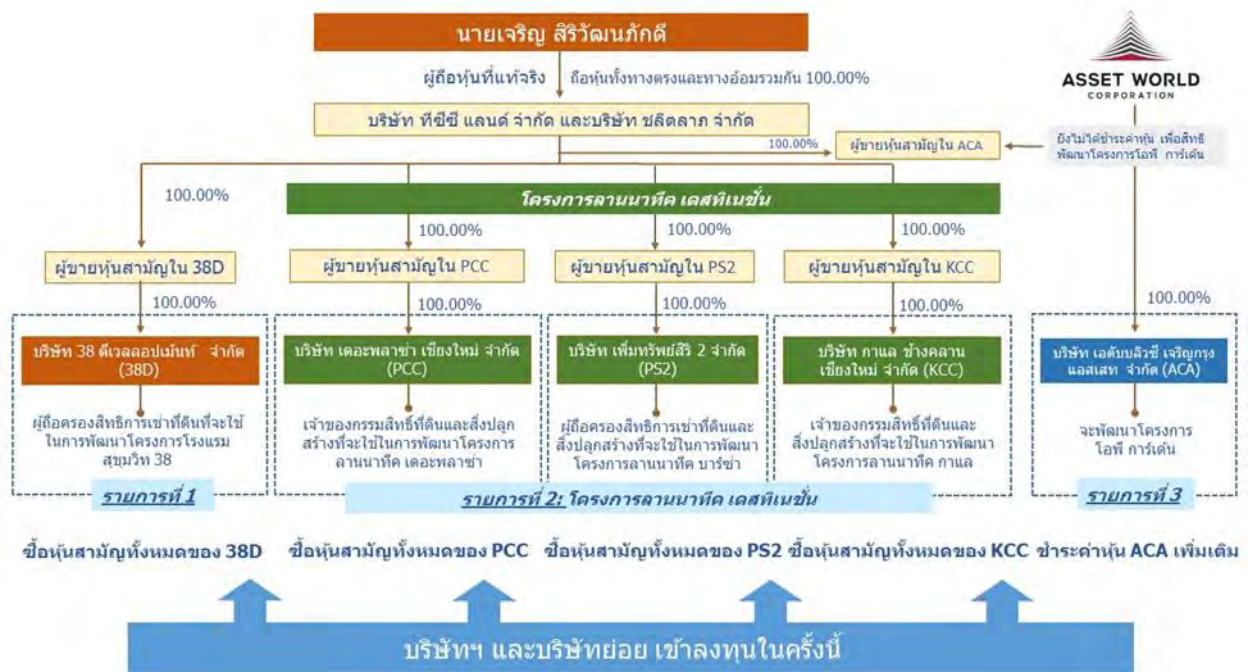
บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “ผู้ถือหุ้นสามัญใน ACA”) จะเข้าพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการย่านเจริญกรุง 36 – 40) โดยการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (“ACA” ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเดิมชื่อ บริษัท เอเซียติก โฮเตล คอล เลคชั่น จำกัด)²³ ในมูลค่ารวมประมาณ 440.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีทีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธมิตร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ (“ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA”)

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด้น ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนพื้นที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรม โนนุ แบงค์คอก (พัฒนาโครงการร่วมกันระหว่างโครงการโอพีเพลส กับโครงการโรงแรมสวน ซึ่งมีที่ดินตั้งอยู่ติดกัน) และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทนี โนนุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค์คอก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 ตามแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจ AWC และแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) ของบริษัทฯ ที่จะผลักดันให้ย่านนี้เป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์วรี (Luxury) ของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทยในอีกมิติหนึ่ง

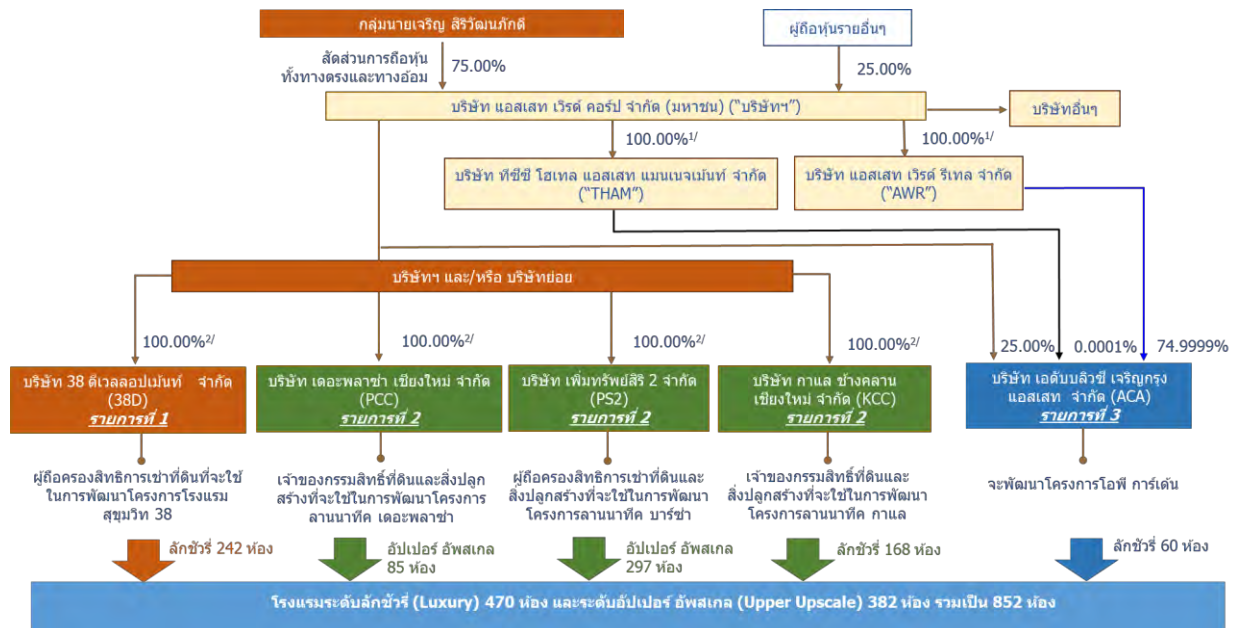
ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,063.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

²³ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเซียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย หรือโครงการเอเซียติก 2.2 (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด้น)

แผนภาพที่ 5: โครงสร้างการถือหุ้น ก่อนเข้าทำรายการที่ 1 – 3



แผนภาพที่ 6: โครงสร้างการถือหุ้น หลังเข้าทำรายการที่ 1 – 3



หมายเหตุ: 1/ สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม

โดยรายละเอียดของแต่ละรายการสรุปได้ดังนี้

φ

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

หลักการและเหตุผล

บริษัทฯ ได้วิเคราะห์โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ และสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของ AWC โดยเห็นว่าโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ซึ่งตั้งบริเวณปากซอยสุขุมวิท 38 ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ นั้นอยู่ใจกลางถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นแหล่งศูนย์กลางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร จึงถูกล้อมรอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายที่ดึงดูดทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น พร้อมด้วยการเดินทางที่สะดวกสบาย

บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ให้ตอบโจทย์ความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับ Luxury ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ และเสริมความแข็งแกร่งพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของ AWC เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น 38D สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 1 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้)

บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญส่วนที่ 1 ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ("หุ้นส่วนที่เหลือ") ภายใต้อำนาจที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของ 38D ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุน 5 ปี ของบริษัทฯ

ส่วนการพัฒนาโครงการ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในสิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

รายการที่ 1: โรงแรมสุขุมวิท 38	
ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
ผู้ขาย	: บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น 38D ในอัตราร้อยละ 99.9994

รายการที่ 1: โรงแรมสุขุมวิท 38	
บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น 38D ในอัตราร้อยละ 0.0003 และ บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น 38D ในอัตราร้อยละ 0.0003	
ความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อม รวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ ในเบื้องต้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D ร้อยละ 18 ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)
และภายหลังจากการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะถือหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวน
หุ้นทั้งหมดของ 38D
ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจใช้บริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ ถือหุ้น 38D แทนบริษัทฯ ได้

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ
ทั้งหมดของ 38D จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ประมาณ 998.00 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่ม
ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 226.10 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุด
ประมาณ 1,224.10 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด และ
(3) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D) ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D) จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D ซึ่ง
ทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38D ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D กับ
ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญในแต่ละงวดเป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง 38D เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดินว่างเปล่า ตามโฉนดเลขที่ 7314 เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา ตาม
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับนิติบุคคลรายหนึ่ง (ซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ) ลงวันที่ 28 ตุลาคม
2559 (และสัญญาแนบท้าย) และจดหมายขอความอนุเคราะห์ขยายกำหนดระยะเวลาการเริ่มนับระยะเวลาการเช่า
โดยสัญญาเช่าระยะยาวมีระยะเวลา รวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้ว
เสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป

โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 4 ปี 3 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณสิ้นปี 2567 โดยคาดว่าจะ
เปิดดำเนินการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนา
โครงการ) อีกจำนวน 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัท
ย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,229.30 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเงินลงทุนใน 38D	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
1. ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D	998.00
<u>ส่วนที่ 1</u> ร้อยละ 18 ^{1/}	179.64
<u>ส่วนที่ 2</u> หุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82 ^{2/}	818.36
2. เงินเพิ่มแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ (ระยะเวลาสูงสุด 5 ปี) ^{2/}	226.10
มูลค่าที่ชำระให้แก่ผู้ขาย	1,224.10
3. เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ^{3/}	2,005.20
มูลค่าเงินลงทุนรวม	3,229.30

9

หมายเหตุ:

- 1/ ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D ในมูลค่าประมาณ 179.64 ล้านบาท โดยชำระภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 18 และภายหลังจากการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะถือหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D
- 2/ ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ 38D โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ("หุ้นส่วนที่เหลือ") ในมูลค่าประมาณ 818.36 ล้านบาท และเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 147.30 ล้านบาท (โดยตัวเลขเงินเพิ่มที่แท้จริงจะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) รวมเป็นมูลค่าที่ต้องชำระทั้งสิ้น 1,044.46 ล้านบาท โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว
- 3/ เป็นการพัฒนาโครงการภายใต้แบบแปลนที่บริษัทฯ ต้องการ รวมทั้งบริษัทฯ เป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมา และควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดของโครงการ

อนึ่ง การเข้าทำรายการที่ 1 ข้างต้น (รวมทั้งรายการที่ 2 และรายการที่ 3) เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิ ระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ 38D และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 1,224.10 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินว่างเปล่าที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยมีระยะเวลาตามสิทธิการเช่าระยะยาวรวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ 38D

38D จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ 38D อยู่ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ 38D คือ ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาเช่าระยะยาว (สิทธิการเช่าที่ดินจะใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38) โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 620.55 ล้านบาท และ 682.54 ล้านบาท ตามลำดับ และมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว 60 ปี เท่ากับ 1,145.00 ล้านบาท ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญดังนี้ โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

• สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา

สาระสำคัญของสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา (38D)	
ที่ตั้งสิทธิการเช่าที่ดิน	ท่ามถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ถนนสุขุมวิท 38 สามารถเชื่อมจากถนนสุขุมวิทต่อไปถนนสุขุมวิท 40 ซึ่งจะเชื่อมไปสู่ถนนพระรามที่ 4 โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - ติดกับทางขึ้น-ลง สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ - สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย ประมาณ 600 เมตร และสถานีพร้อมพงษ์ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร - ศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย ประมาณ 900 เมตร - ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม และศูนย์การค้าเอ็ม คิวเอียร์ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร - ศูนย์การค้า เอ็มสเฟียร์ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร - สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร และสถานีเอกมัย ประมาณ 600 เมตร
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 7314 เลขที่ดิน 1039 หน้าสำรวจ 244
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ระดับดินเสมอกับระดับถนน โดย - ด้านทิศเหนือ ติดถนนสุขุมวิท (ถนนคอนกรีตแอสฟัลต์ ขนาด 6 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 45 เมตร และติดทางขึ้น-ลง สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ - ด้านทิศตะวันตก ติดถนนสุขุมวิท 38 (ถนนคอนกรีตแอสฟัลต์ ขนาด 2 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 90 เมตร
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งไม่มีการใช้ประโยชน์และถูกปล่อยทิ้งร้าง โดย 38D จะไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงจะทุบทิ้ง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นิติบุคคลซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
ผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดิน	บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 และวันที่ 19 ตุลาคม 2559 (และสัญญาแนบท้าย) และจดหมายขอความอนุเคราะห์ขยายกำหนดระยะเวลาการเริ่มนับระยะเวลาการเช่า โดยมีอายุสิทธิการเช่าระยะยาว 60 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2572 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2632 ประกอบด้วย 2 สัญญา โดยแต่ละสัญญามีระยะเวลา 30 ปี ดังนี้ สัญญาฉบับที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2572 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2602 และสัญญาฉบับที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2602 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2632 ทั้งนี้ ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จก่อนกำหนด จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันจำนวนกับสถาบันการเงินใดๆ
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน^{1/}	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.10) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ซึ่งทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8 ต่อ 1 อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ซึ่งบริษัทฯ ประเมินว่าพื้นที่อาคารที่สร้างได้ตามกฎหมาย 26,176 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถตามกฎหมาย 172 คัน <u>หมายเหตุ:</u> ปัจจุบันบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างการศึกษาและจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยจาก (ร่าง) ผังเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่ตั้งของที่ดินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.15-8) ซึ่งทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8 ต่อ 1 อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับ 5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยข้อมูลจากกองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพ คาดว่าผังร่างดังกล่าวจะประกาศใช้ประมาณปี 2568
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าภายใต้สิทธิการเช่า 60 ปี ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับ 1,145.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๕

แผนภาพที่ 7: ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน (รายการที่ 1)



ที่มา: Google Map

แผนภาพที่ 8: รูปทรัพย์สินในปัจจุบัน (รายการที่ 1)



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

4.2) แผนการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) บริหารโดยแบรนด์ชั้นนำระดับโลก ซึ่งเน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ ภายใต้แนวคิด "วิถีชีวิตที่สุขภาพดีและยืนยาวสำหรับคนเมือง (Holistic Wellness)" เพื่อประสบการณ์การพักผ่อน และการบริการเพื่อ

สุขภาพที่ดีแบบองค์รวม ผสมผสานกับบรรยากาศธรรมชาติ ท่ามกลางความรื่นวย เริงร่าของย่านทองหล่อและวิถีชีวิตคนเมือง ซึ่งจะประกอบด้วย

- (1) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 242 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักมาตรฐาน (Standard) ห้องจูเนียร์สวีท (Junior Suite) ห้องสวีท (Suite) และห้องเพรสซิเดนเชียลสวีท (Presidential Suite) เพื่อรองรับความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า โดยที่ห้องพักสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 - 15 จะจัดสรรไว้เพื่อรองรับความต้องการพำนักระยะยาว
- (2) ห้องอาหาร คาเฟ่ และบาร์ ที่เน้นการคัดสรรวัตถุดิบระดับพรีเมียมและมีคุณภาพ ประกอบด้วย ห้องอาหารนานาชาติ (All-Day Dining) ห้องอาหารที่ได้รางวัลมิชลินไกด์ คาเฟ่พิเศษเพื่อสุขภาพ เลานจ์บาร์ บาร์ริมสระ เป็นต้น
- (3) กิจกรรมและโปรแกรมดูแลสุขภาพแบบครบวงจร สรวายน้านนชันดาดฟ้า

จุดเด่นของโครงการ

- ส่วนต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลาง: ธรรมชาติบำบัดด้วยการอาบป่า จะเน้นความสงบภายในโครงการ ผ่านพื้นที่แลนด์สเคป และสวนเขียวชอุ่ม ท่ามกลางความรื่นวยจากภายนอกของย่านทองหล่อ และวิถีชีวิตคนเมือง
- สิ่งอำนวยความสะดวก: โปรแกรมดูแลสุขภาพแบบครบวงจร และการออกแบบการตกแต่งด้วยโทนสงบ
- พื้นที่กิจกรรม: สร้างสรรค์กิจกรรมภายในโครงการ
- ร้านอาหาร: เน้นประสบการณ์ด้านสุขภาพ โดยห้องอาหารเน้นการใช้วัตถุดิบที่มีคุณภาพสูงและวัตถุดิบที่ดีที่สุด ผ่านกระบวนการปรุงอาหารที่ดีต่อสุขภาพ
- ห้องพัก: ตกแต่งแบบเรียบง่าย งดงาม

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าสิทธิการเช่าที่ดิน) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 26,176 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาด 29 ชั้น ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ประมาณ 172 คัน โดยแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น

- ส่วนของห้องพัก ประมาณ 12,696 ตารางเมตร
- ห้องอาหาร คาเฟ่ และบาร์ ประมาณ 1,149 ตารางเมตร
- สิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งห้องประชุม สปา สันทนาการต่างๆ เป็นต้น ประมาณ 2,291 ตารางเมตร
- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน และบนดิน ประมาณ 3,972 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สำหรับงานบริการ อำนวยความสะดวก และงานระบบ ประมาณ 4,138.20 ตารางเมตร

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในสิ้นปี 2567 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 9 เดือน โดยมีแผนที่จะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2571

ทั้งนี้ 38D จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

แผนภาพที่ 9: ภาพรวมคอนเซ็ปต์ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าโดยรวม ของโรงแรมฯ	ประกอบด้วย กลุ่มลูกค้าต่างชาติประมาณร้อยละ 70 และลูกค้าภายในประเทศรวม Expat ประมาณร้อยละ 30 ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กลุ่มลูกค้าในระดับรายได้ปานกลาง – สูง ที่ต้องการท่องเที่ยวทั้งทางธุรกิจและพักผ่อน ด้วยความต้องการพักผ่อนที่สอดคล้องกับการจัดตารางกิจกรรมของตนเอง โดยที่ - ร้อยละ 50 เป็นกลุ่มนักธุรกิจระหว่างประเทศ (Business Traveler/ Expat) ในช่วงอายุ 35 - 70 ปี เป้าหมายเป็นลูกค้าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก รวมทั้งประเทศสหรัฐอเมริกา ยุโรป จีน เกาหลี และดารา/อินฟลูเอนเซอร์ทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยสัดส่วนลูกค้ากลุ่มนี้ร้อยละ 80 เป็นชาวต่างชาติ ที่เหลือร้อยละ 20 เป็นลูกค้าภายในประเทศ - ร้อยละ 30 เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวสถานบันเทิง (Traveler) ในช่วงอายุ 22 - 45 ปี เป้าหมายเป็นลูกค้าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก รวมทั้งประเทศสหรัฐอเมริกา ยุโรป จีน เกาหลี และดารา/อินฟลูเอนเซอร์ทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยสัดส่วนลูกค้ากลุ่มนี้ร้อยละ 50 เป็นชาวต่างชาติ และอีกร้อยละ 50 เป็นลูกค้าภายในประเทศ - ร้อยละ 20 เป็นกลุ่มผู้ที่ต้องการมาพักผ่อนฟื้นฟูร่างกายและจิตใจ ในช่วงอายุ 30 - 60 ปี เป้าหมายเป็นลูกค้าที่มาจากประเทศสหรัฐอเมริกา ยุโรป และดารา/อินฟลูเอนเซอร์ทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยสัดส่วนลูกค้ากลุ่มนี้ร้อยละ 75 เป็นชาวต่างชาติ และอีกร้อยละ 25 เป็นลูกค้าภายในประเทศ
กลุ่มลูกค้าโดยรวม ของร้านอาหาร	กลุ่มลูกค้าที่มาพักที่โรงแรม และจากภายนอก

4.3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ 38D

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ 38D	
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) ผู้ให้เช่า: บุคคลซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ได้อนสิทธิการเช่าให้แก่ดินบุคคลที่มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิลงวันที่ 2 ธันวาคม 2561
รายละเอียดของ สินทรัพย์ที่เช่า	- ที่ดินโฉนดที่ 7314 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 18 ตารางวา - สิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าจะสร้างขึ้นบนที่ดิน โดยสร้างเป็นอาคารพาณิชย์และ/หรือที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ก่อสร้างไม่น้อยกว่า 12,000 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างอาคารรวมตกแต่งเป็นเงินไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่ยลงนามใน สัญญา	สัญญาฉบับที่ 1 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 สัญญาฉบับที่ 2 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2559 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2561 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ลงวันที่ 28 กันยายน 2566
ระยะเวลาเช่า	60 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2572 ถึง 31 มีนาคม 2632 ประกอบด้วย 2 สัญญา

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ 38D	
	สัญญาฉบับที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2572 ถึง 31 มีนาคม 2602 สัญญาฉบับที่ 2 ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2602 ถึง 31 มีนาคม 2632 ทั้งนี้ ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จก่อนกำหนด จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป
ค่าเช่า	ค่าเช่าสำหรับ 2 สัญญารวม 613,800,000 บาท สำหรับสิทธิการเช่า 30 ปี แรกเป็นเงิน 306,900,000 บาท โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้า ในวันที่จะจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน ค่าเช่าส่วนที่เหลือ เมื่อผู้เช่ารับมอบทรัพย์สินที่เช่า สำหรับสิทธิการเช่า 30 ปี หลังเป็นเงิน 306,900,000 บาท
หน้าที่ของผู้เช่า	- เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าตกลงปลูกสร้างอาคารในทรัพย์สินที่เช่าโดยจะเสนอแบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุมัติก่อนเริ่มดำเนินการภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาแบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นเสนอให้ผู้ให้เช่าพิจารณา - ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในนามผู้ให้เช่า ต้องดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติแบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง - ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามแบบแปลนให้เสร็จสมบูรณ์ ภายใน 3 ปี นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง - อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เสร็จสมบูรณ์จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า และอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูกสร้างขึ้น ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า - กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมค่าตกแต่งที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนเงินไม่ถึงมูลค่าก่อสร้างตามที่กำหนดในสัญญา ผู้เช่าตกลงมอบเงินจำนวนเท่ากับมูลค่าส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์
การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน และการโอนสิทธิการเช่า	1. ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ได้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มและหรือในเครือของผู้เช่า และหรือบริษัทในกลุ่มและหรือบริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่หากผู้เช่าประสงค์โอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อผู้เช่าหรือบุคคลอื่นยื่นคำขอต่อศาลเพื่อขอฟื้นฟูกิจการ 2. ผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวและถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือถูกสั่งให้ล้มละลาย 3. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาภายใน 45 วัน นับแต่ผู้เช่าได้รับคำบอกกล่าว และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,229.30 ล้านบาท ได้แก่ ทุนสามัญทั้งหมดของ 38D จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มูลค่าประมาณ 998.00 ล้านบาท²⁴ และเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 226.10 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมของสินทรัพย์ประมาณ 1,224.10 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนา

²⁴ รวมถึงค่าเช่าตามสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน 60 ปี จำนวน 613.80 ล้านบาท ซึ่ง 38D ได้ชำระครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

5.2) การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ 38D ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน โดยที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38D จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38D ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 179.64 ล้านบาท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อหุ้น 38D ดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38D (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ในสัดส่วนร้อยละ 82 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D ซึ่งเท่ากับ 818.36 ล้านบาท ในภายหลัง ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวนประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดย 38D จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

5.3) เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38D²⁵ ในมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินจะใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินเปล่าภายใต้สิทธิการเช่า 60 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ 1,145.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ 38D มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวนประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 686.40 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่อัตราร้อยละ 12.00 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รายการที่ 1)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก 38D มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ หมายเหตุ:	-

²⁵ 38D ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ (2.23) ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
	เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ NTA ของรายการที่ 2 จะเท่ากับร้อยละ 0.62 ส่วนรายการที่ 3 ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ACA มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	(ร้อยละ 100.00 * 22.42 ล้านบาท) / 5,104.55 ล้านบาท	ร้อยละ 0.44
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 3,229.30 ล้านบาท ^{1/} / 172,437.29 ล้านบาท ^{2/} หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 3 จะเท่ากับร้อยละ 9.87 (โดยขนาดรายการที่ 1 - 3 เท่ากับร้อยละ 1.87 ร้อยละ 7.38 และร้อยละ 0.62 ตามลำดับ)	ร้อยละ 1.87
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อหลักทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 1)		ร้อยละ 1.87
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 3 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 9.87
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 3 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 10.62

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท (ข) เงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 226.10 ล้านบาท โดยตัวเลขที่แท้จริงในข้อ (ข) จะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 1)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 3,229.30 ล้านบาท ^{1/} / 85,857.38 ล้านบาท ^{2/}	ร้อยละ 3.76
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 1)		ร้อยละ 3.76
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการ (ขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 14.83 และขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 1.24)		ร้อยละ 19.83

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท (ข) เงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 226.10 ล้านบาท โดยตัวเลขที่แท้จริงในข้อ (ข) จะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 299.64 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,319.02 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 84,961.25 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ หลังจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยที่ ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน 38D จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38D จากผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น 38D สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นสามัญ 38D มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น 38D
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ 38D หรือการประกอบธุรกิจสำหรับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญ 38D ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ 38D

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D อยู่ในข้อ 9.1.1 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น

ประกอบด้วย

- (ก) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า,
- (ข) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพ็ญทรัพย์สิริ 2 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า
- (ค) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล

หลักการและเหตุผล

บริษัทฯ ได้วิเคราะห์โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ และสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยเห็นว่า จังหวัดเชียงใหม่เป็นแหล่งท่องเที่ยวยุทธศาสตร์ของภาคเหนือ จึงเห็นศักยภาพในการเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมชั้นนำของประเทศผ่านการพัฒนาโรงแรมคุณภาพ โดยเฉพาะในย่านถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นทำเลศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีทั้งศิลปวัฒนธรรม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ความบันเทิง ประวัติศาสตร์ แหล่งพบปะ การประชุมสัมมนา ที่พัก และถนนคนเดิน

บริษัทฯ จึงมีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งรวมถึงโรงแรม อินเดอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล, โรงแรมดลิต ดีทู เชียงใหม่, โรงแรม มีเลีย เชียงใหม่, โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีก 2 แห่ง (เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 39.5 ตารางวา ตั้งอยู่ถนนช้างคลาน และถนนท่าแพ - ห้วยมท่าแพซอย 1) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน (ตั้งแต่ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ และถนนศรีดอนไชย) เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ของภูมิภาค และยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่นๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป โดยมีแผนที่จะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ให้แล้วเสร็จทั้งโครงการ (ครบทุกเฟส) ภายในปี 2573

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น PCC, PS2, และ KCC สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 7) ของรายงานฉบับนี้)

บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญส่วนที่ 1 ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) โดยบริษัทฯ จะมีการสอบถามธุรกิจและพิจารณาผลการสอบถามอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อดังกล่าว

และผู้ถือหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ สัดส่วนร้อยละ 82 ของหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง ("หุ้นส่วนที่เหลือ") ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้ถือหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนที่คาดว่าจะเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือของ PCC ประมาณปี 2569, PS2 และ KCC ประมาณปี 2571 ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์การลงทุน 5 ปี ของบริษัทฯ

ส่วนการพัฒนาโครงการ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในสิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

รายการที่ 2: โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	
ผู้ซื้อ :	บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
ผู้ขาย :	<u>โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า</u> บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น PCC จำนวน 16,999,999 หุ้น ในอัตราร้อยละ 99.99999 และบริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น PCC จำนวน 1 หุ้น ในอัตราร้อยละ 0.00001 <u>โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า</u> บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น PS2 จำนวน 4,999,999 หุ้น ในอัตราร้อยละ 99.99998 และบริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น PS2 จำนวน 1 หุ้น ในอัตราร้อยละ 0.00002 <u>โครงการลานนาทิด กาแล</u> บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น KCC จำนวน 49,999,999 หุ้น ในอัตราร้อยละ 99.99998 และบริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด ในฐานะผู้ขายหุ้น KCC จำนวน 1 หุ้น ในอัตราร้อยละ 0.000002
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย :	ผู้ขายมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมรวมกันเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ขาย ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ:

- 1/ ในเบื้องต้น บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเป็นผู้ซื้อหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC ร้อยละ 18 ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) และภายหลังจากการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะถือหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่บนข้างคลอง ตำบลข้าง คลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจะประกอบด้วย 3 โครงการย่อย ที่ตั้งอยู่ติดกัน/ละแวกเดียวกัน ได้แก่

- (ก) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า,
- (ข) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า, และ
- (ค) โครงการลานนาทิด กาแล

โดยเป็นการพัฒนาโครงการบนทรัพย์สินและสิทธิการเช่าที่จะได้มาในครั้งนี้ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) บนพื้นที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 0.2 ตารางวา

ตั้งอยู่ในย่านช้างคลาน ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่บริเวณเชียงใหม่ในท่าบวซาร์ และกาแลในท่าบวซาร์ ซึ่งเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานของตัวเมืองเชียงใหม่ และทำเลดังกล่าวเป็นทำเลศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีทั้งศิลปวัฒนธรรม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ความบันเทิง ประวัติศาสตร์ แหล่งพบปะ การประชุมสัมมนา ที่พัก และถนนคนเดิน โดยมีแผนการเปิดดำเนินโครงการเฟสแรก ประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และครบทุกเฟสในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

(ก) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะดำเนินการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC จำนวน 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ประมาณ 650.33 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 147.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 797.66 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC) ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC) จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญในแต่ละงวดเป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง PCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 69534, 69487 และ 29 รวม 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศและกลิ่นอายแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) และจะรวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดลิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกันเพื่อเป็นโรงแรมและร้านอาหาร (รวมเป็นห้องพัก 187 ห้อง)

โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณสิ้นปี 2567 โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2571

ทั้งนี้ บริษัทฯ แผนให้ PCC ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (รวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดลิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน) (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) เป็นจำนวนประมาณ 2,147.55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 2,945.21 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ข) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพ็ชรทรัพย์สิริ 2 จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะดำเนินการพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PS2 จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ประมาณ 346.45 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 78.49 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 424.94 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน PS2 ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน PS2 ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญในแต่ละงวดเป็นเงินสดทั้งจำนวน

P

อนึ่ง PS2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ระยะเวลาสิทธิการเช่าสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 และอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน) ติดถนนข้างคลาน ตำบลข้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 540, 313 และ 627 รวม 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งอยู่ติดกันและเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 (รวมเป็น 680 ห้อง) รวมทั้งเป็นศูนย์การค้าและอาคารจอดรถ

โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 4 ปี 9 เดือน เริ่มพัฒนาโครงการประมาณสิ้นปี 2567 โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2572

ทั้งนี้ บริษัทฯ แผนให้ PS2 ใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) อีกจำนวน 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 3,290.89 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(ค) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กาแล ข้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะดำเนินการพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KCC จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ประมาณ 2,451.22 ล้านบาท และชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ประมาณ 555.33 ล้านบาท รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 3,006.55 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด และ (2) บริษัท ครีนส์ปาร์ค โฮเต็ล จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC") ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (ผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC) จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KCC ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน KCC ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC กับผู้ซื้อหุ้นสามัญใน KCC ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะชำระค่าหุ้นสามัญในแต่ละงวดเป็นเงินสดทั้งจำนวน

อนึ่ง KCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนข้างคลาน ตำบลข้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตามโฉนดที่ดินรวม 34 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า และโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และอยู่ติดกับโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ (ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ อยู่แล้ว)²⁶ โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดย แบรินตันชั้นนำระดับโลก และพื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุกภายในอาคาร (สวนน้ำ) เป็นต้น

โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 5 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการ เฟสที่ 1: ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ทวิลเลจ ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2568, เฟสที่ 2: พื้นที่ศูนย์การค้า ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570, และเฟสที่ 3: โรงแรม ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 2 (รวมทั้งรายการที่ 1 และรายการที่ 3) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณภา สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบันทึก

²⁶ เริ่มเปิดให้บริการภายใต้กลุ่ม AWC เมื่อเดือนเมษายน 2565

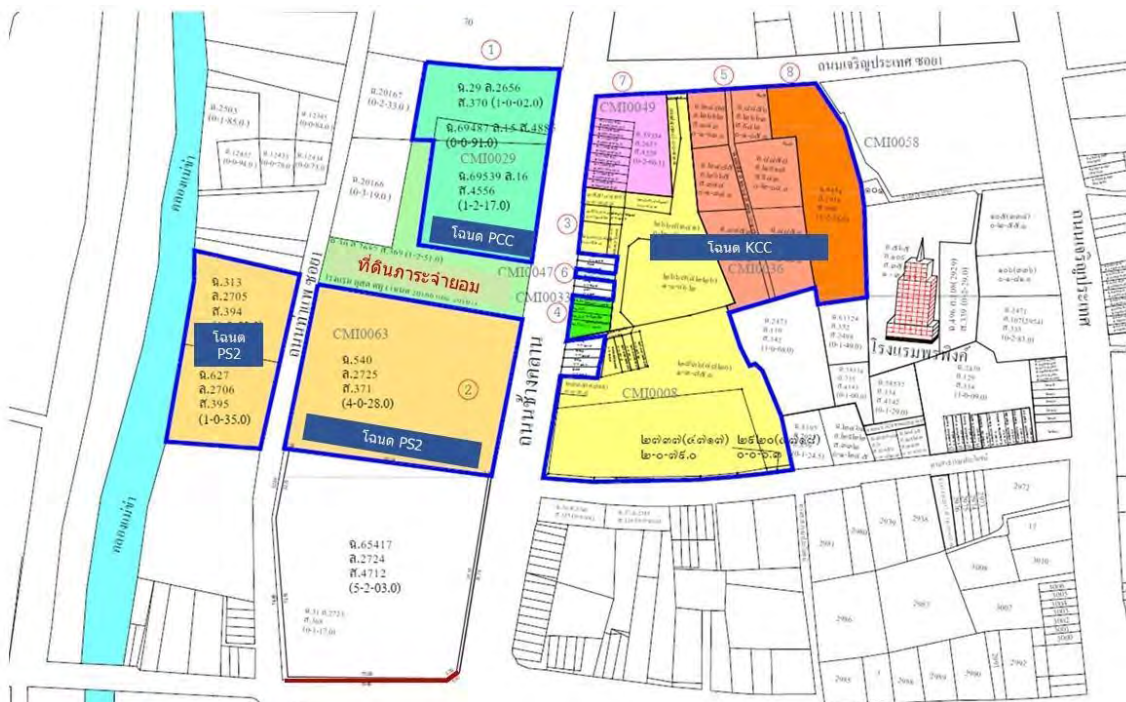
ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาใช้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคณะผู้บริหาร สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ PCC ตามโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า

PCC จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2559 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 PCC มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 170,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 17,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ PCC อยู่ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

แผนภาพที่ 10: โฉนดที่ดินโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า



ที่มา: บริษัทฯ

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ PCC คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ (ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์ใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า) โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 292.75 ล้านบาท (ที่ดิน จำนวน 222.00 ล้านบาท และสิ่งปลูกสร้าง – สุทธิ จำนวน 76.54 ล้านบาท) ส่วนงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บันทึกลงเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ เท่ากับ 287.02 ล้านบาท (ที่ดิน จำนวน 222.00 ล้านบาท และอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 65.02 ล้านบาท) ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 660.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา พร้อมอาคารพลาซ่า (ร้านค้า)

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PCC (Freehold)	
ที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 100/1 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้

φ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PCC (Freehold)	
	- ตลาดวโรรส (ภาคหลวง) ประมาณ 500 เมตร - จวนผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ประมาณ 300 เมตร - ประตูท่าแพ เมืองเชียงใหม่ ประมาณ 1 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18.785807 ลองจิจูด (Long) 99.000653
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 29 เลขที่ดิน 2656 หน้าสำรวจ 370 เนื้อที่ 1 ไร่ 2 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 69487 เลขที่ดิน 15 หน้าสำรวจ 4885 เนื้อที่ 91 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 69539 เลขที่ดิน 16 หน้าสำรวจ 4886 เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 17 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนข้างคลาน - เดินทางทางเดียว (Oneway) (ถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 22 เมตร ผิวจราจรกว้าง 14 เมตร) ความยาวประมาณ 86 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงเสมอผิวจราจรด้านหน้า (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารพลาซ่า (ร้านค้า) และอาคารจอดรถ)
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วย อาคารเดอะพลาซ่า สูง 4 ชั้น เชียงใหม่ พื้นที่ใช้สอย 19,407 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 32 - 46 ปี สภาพอาคารปานกลาง ปัจจุบันหยุดกิจการมาตั้งแต่ปี 2562
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC)
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	ทรัพย์สินของ PCC, PS2, และ KCC ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง หมายเลข 4.30) ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยวได้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน) ซึ่งที่ตั้งทรัพย์สินจะตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง หมายเลข พ.5-16) และอยู่ภายใต้ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ ที่สำคัญได้แก่ - กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2559 (อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง): <u>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</u> - ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป - ทั้งนี้ ในส่วนการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการศูนย์การค้าของโครงการลานนาทิว เดสทินเนชั่น ไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจใดๆ และไม่เข้าข่ายการดำเนินธุรกิจค้าปลีก (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภครายสุดท้าย) และธุรกิจค้าส่ง (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภครายสุดท้าย และ/หรือ ผู้ประกอบการเพื่อไปจำหน่ายต่อ) - เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลช้างคลาน แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563: <u>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</u> - อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่ 19 สิงหาคม 2559 จะเปลี่ยนมาใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ และหากเป็นอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีเหตุจำเป็นต้องก่อสร้างหรือดัดแปลง ให้ขออนุญาตต่อไป - ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดบริเวณใกล้เคียงสนามบินเชียงใหม่ ท้องที่อำเภอแมริม อำเภอสันทราย อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอหางดง และอำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2535: <u>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</u> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศของสนามบินเชียงใหม่ โซน Inner Horizontal Surface ทั้งนี้ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้ระบุข้อจำกัดการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ
โครงการพัฒนาของภาครัฐ	โครงการพัฒนาของภาครัฐที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เป็นที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ - โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดเชียงใหม่ สายสีแดง (โรงพยาบาลนครพิงค์ – แยกแม่เหียะสามานสามัคคี) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษา ออกแบบ จัดเตรียมเอกสารประกวดราคา ทำรายงานวิเคราะห์

๕

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PCC (Freehold)	
	ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยคาดว่าจะเริ่มสร้างภายในเดือนพฤศจิกายน 2567 แล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2571 เป็นรูปแบบระบบขนส่งมวลชน/ขนส่งสาธารณะเมืองเชียงใหม่ โดยเชื่อมโยงโครงข่ายกับระบบขนส่งขนาดรอง (Feeder) ต่างๆ กับรถไฟ รถโดยสารและท่าอากาศยาน โดยมีระบบรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit: LRT) เป็นระบบหลัก ประกอบด้วย 3 เส้นทาง คือ 1) สายสีแดง ช่วงโรงพยาบาลนครพิงค์-แยกแม่เหียะสมานสามัคคี 2) สายสีน้ำเงิน ช่วงสวนสัตว์เชียงใหม่-แยกศรีบัวเงินพัฒนา 3) สายสีเขียว ช่วงแยกกรรมโชคมีชัย-ท่าอากาศยานเชียงใหม่ โดยมีทางเลือกโครงข่ายอยู่ 2 รูปแบบ (อยู่ระหว่างการตัดสินใจ) คือ โครงข่าย A เป็นโครงสร้างทางวิ่งผสมระหว่างใต้ดินและระดับดิน หรือ โครงข่าย B เป็นโครงสร้างทางวิ่งระดับดินทั้งหมด โดยที่ <u>โครงข่าย A:</u> 1) สายสีแดง - ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร จากโรงพยาบาลนครพิงค์ - ศูนย์ราชการและสนามบินกีฬา 700 - ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเชียงใหม่ - โรงพยาบาลนานาชาติเชียงใหม่ - ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - แยกแม่เหียะสมานสามัคคี (ห้างสรรพสินค้าบีทีเอสห้างดัง) 2) สายสีน้ำเงิน - ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร จากสวนสัตว์เชียงใหม่ - มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ - มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - ถนนคันคลองชลประทาน - ตลาดหัวฝั่ม - เชียงใหม่ในทมาซาร์ - แยกหนองประทีป - แยกศรีบัวเงิน 3) สายสีเขียว - ระยะทางประมาณ 11 กิโลเมตร จากแยกกรรมโชค-ชุมทางแม่โจ้ - ตลาดวโรรส - เชียงใหม่ในทมาซาร์ - เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต - สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ <u>โครงข่าย B:</u> 1) สายสีแดง - ระยะทางประมาณ 15.65 กิโลเมตร จากโรงพยาบาลนครพิงค์ - ศูนย์ราชการและสนามบินกีฬา 700 - ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเชียงใหม่ - มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ - ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - แยกแม่เหียะสมานสามัคคี (ห้างสรรพสินค้าบีทีเอสห้างดัง) 2) สายสีน้ำเงิน - ระยะทางประมาณ 13.81 กิโลเมตร จากสวนสัตว์เชียงใหม่ - มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ - โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ - สถานีรถไฟเชียงใหม่ - ห้างสรรพสินค้าบีทีเอส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ - แยกศรีบัวเงิน (ศูนย์การค้าพารามินา) 3) สายสีเขียว - ระยะทางประมาณ 11.11 กิโลเมตร จากแยกกรรมโชค - แยกแม่โจ้ - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล - สถานีขนส่งอาเขต - กาดหลวงเชียงใหม่ในทมาซาร์ - เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ แอร์พอร์ต - สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ - โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพ-เชียงใหม่ อยู่ในขั้นตอนการศึกษา ออกแบบ วางแผน และประมูลโครงการ โดยโครงการระยะที่ 1 และ 2 กรุงเทพฯ - เชียงใหม่ ระยะทาง 670 กิโลเมตร มูลค่า 4.2 แสนล้านบาท ซึ่งจะใช้เวลาเดินทาง 3 ชั่วโมง 16 นาที ค่าโดยสารประมาณ 1,100 - 2,900 บาทต่อเที่ยว
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบต้นทุน เท่ากับ 653.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 และร่างรายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว

4.2) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ PS2 ตามโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า

PS2 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 PS2 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ PS2 อยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

9

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ PS2 คือ สิทธิการเช่าที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ (สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์ใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า) โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 120.42 ล้านบาท และ 49.74 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บันทึกลงเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ เท่ากับ 162.56 ล้านบาท และอาคารและสิ่งปลูกสร้าง-สุทธิ 44.52 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 383.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดินสิทธิการเช่า จำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22.7 ตารางวา พร้อมอาคารตลาดในท่าบารห์ และอาคารจอดรถ

สาระสำคัญของสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PS2 (Leasehold)	
ที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ติดถนนช้างคลาน และติดถนนท่าแพซอย 1 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - ตลาดวโรรส (ภาคหลวง) ประมาณ 500 เมตร - จวนผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ประมาณ 300 เมตร - ประตูท่าแพ เมืองเชียงใหม่ ประมาณ 1 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18.785406 ลองจิจูด (Long) 98.999467
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22.7 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ <u>ที่ดินส่วนที่ 1:</u> จำนวน 1 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 540 เลขที่ดิน 2725 หน้าสำรวจ 371 เนื้อที่ 4 ไร่ 28 ตารางวา <u>ที่ดินส่วนที่ 2:</u> จำนวน 2 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 94.7 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 313 เลขที่ดิน 2705 หน้าสำรวจ 394 เนื้อที่ 1 ไร่ 59.7 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 627 เลขที่ดิน 2706 หน้าสำรวจ 395 เนื้อที่ 1 ไร่ 35 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงเสมอผิวจราจรด้านหน้าโดย <u>ที่ดินส่วนที่ 1:</u> ติดถนน 2 ด้าน โดย (ก) ติดถนนช้างคลาน - เดินทางทางเดียว (Oneway) (ถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 22 เมตร ผิวจราจรกว้าง 14 เมตร) ความยาวประมาณ 70 เมตร และ (ข) ติดถนนท่าแพซอย 1 - เดินทางทางเดียว (Oneway) (ถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 6 เมตร ผิวจราจรกว้าง 4 เมตร) ความยาวประมาณ 70 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของตลาดในท่าบารห์ <u>ที่ดินส่วนที่ 2:</u> ติดถนนท่าแพซอย 1 - เดินทางทางเดียว (Oneway) (ถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 6 เมตร ผิวจราจรกว้าง 4 เมตร) ความยาวประมาณ 78.5 เมตร ส่วนด้านหลังติดลำคลองแม่ข่า ประมาณ 80 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารจอดรถ
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วย อาคารเชียงใหม่ในท่าบารห์ และอาคารจอดรถ รวม 2 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 19,144 ตารางเมตร <u>สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินส่วนที่ 1:</u> อาคารเชียงใหม่ในท่าบารห์ สูง 2 ชั้น มีชั้นใต้ดิน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 13,852 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 46 ปี สภาพอาคารปานกลาง <u>สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินส่วนที่ 2:</u> ได้แก่ อาคารจอดรถ สูง 2 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,292 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 4 ปี สภาพอาคารค่อนข้างดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลนิธิแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
ผู้ครอบครองสิทธิการเช่า	บริษัท เติมทรัพย์สิริ 2 จำกัด (PS2) สัญญาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 (วันที่จดทะเบียนสัญญาเช่า) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2587 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 172 วัน (ณ วันที่ประเมินราคา 11 มกราคม 2567) เงื่อนไขเพิ่มเติม: ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปแบ่งพื้นที่ให้เช่าช่วงได้ แต่หากผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ไปให้บุคคลอื่นที่เป็นรายเดียวเช่าช่วงทั้งสัญญานี้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน เว้นแต่การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่บริษัท กาแลไนท์ บาซาร์ จำกัด หรือให้แก่บริษัทซึ่งอยู่

สาระสำคัญของสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PS2 (Leasehold)	
	ในเครือบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงดังกล่าว จะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา
ภาระผูกพัน	สัญญาเช่าระหว่าง มูลนิธิ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (ผู้เช่า) สัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2557 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 20 ปี 172 วัน
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	รายละเอียดตามโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีคิดกำไรจากค่าเช่า เท่ากับ 347.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PS2	
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (PS2) ผู้ให้เช่า: มูลนิธิแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
รายละเอียดของสินทรัพย์ที่เช่า	ที่ดิน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 313, 540 และ 627 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ดินรวม 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน พร้อมสวนควบอุปการณ ะบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก
ระยะเวลาเช่าและการต่อสัญญาเช่า	30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึง 30 มิถุนายน 2587 ก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินต่อไป ต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี
การชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าตอบแทนเพื่อให้ได้สิทธิการเช่าตามสัญญานี้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 166,700,000 บาท ในวันทีเจดทะเบียนการเช่า และตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกวันที่ 10 ของเดือน อัตราค่าเช่าต่อเดือน ดังนี้ ปีที่ 1 – 5 เดือนละ 120,000.00 บาท ปีที่ 6 – 10 เดือนละ 150,000.00 บาท ปีที่ 11 – 15 เดือนละ 187,500.00 บาท ปีที่ 16 – 20 เดือนละ 234,375.00 บาท ปีที่ 21 – 25 เดือนละ 292,968.75 บาท และปีที่ 26 – 30 เดือนละ 366,210.94 บาท
การผิดนัดชำระและเบี้ยปรับ	หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเดือนใด ผู้เช่ายินยอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินต้นที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า นับตั้งแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่ารายเดือนให้ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า 3 เดือนติดต่อกันให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงก่อสร้างอาคารที่จอดรถในนามของผู้ให้เช่า บนโฉนดที่ดินเลขที่ 313 และ 627 ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง กรรมสิทธิ์ในอาคารจอดรถดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าและเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ให้อาคารที่จอดรถดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที
การโอนสิทธิการเช่า	การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่าตามสัญญา ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน
การให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปแบ่งพื้นที่ให้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน เว้นแต่จะเป็นการให้เช่าช่วงแก่บริษัท กาแลในท์บาซาร์ จำกัด หรือบริษัทในเครือบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา
การบอกเลิกสัญญา	หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ฝ่ายที่ผิดสัญญายังไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

4.3) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของ KCC และโครงการลานนาทิด กาแล

KCC (เดิมชื่อ บริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 KCC มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน

500,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของ KCC อยู่ในเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ KCC คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์ใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล) โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 832.84 ล้านบาท (ที่ดิน จำนวน 789.83 ล้านบาท สิ่งปลูกสร้าง – สุทธิ จำนวน 35.08 ล้านบาท และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 7.94 ล้านบาท) ส่วนงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ เท่ากับ 829.29 ล้านบาท (ที่ดิน จำนวน 789.83 ล้านบาท อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์- สุทธิ จำนวน 31.52 ล้านบาท และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 7.94 ล้านบาท) ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 2,405.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ KCC (Freehold)	
ที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ติดถนนช้างคลาน และติดถนนเจริญประเทศซอย 1 ตามลข้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - ตลาดวโรรส (ภาคหลวง) ประมาณ 500 เมตร - จวนผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ประมาณ 300 เมตร - ประตูท่าแพ เมืองเชียงใหม่ ประมาณ 1 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18.786286 ลองจิจูด (Long) 99.001541
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 40 แปลงต่อเนื่องกัน เนื้อที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา (โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดินในส่วนที่ 3 รายการที่ 2 ข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้) ประกอบด้วย <u>ที่ดินกลุ่มที่ 1:</u> จำนวน 20 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 35.6 ตารางวา <u>ที่ดินกลุ่มที่ 2:</u> จำนวน 2 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 88.9 ตารางวา <u>ที่ดินกลุ่มที่ 3:</u> จำนวน 7 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา <u>ที่ดินกลุ่มที่ 4:</u> จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 18.9 ตารางวา <u>ที่ดินกลุ่มที่ 5:</u> จำนวน 9 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 1 ไร่ 9.8 ตารางวา โดย - <u>ที่ดินกลุ่มที่ 5 - ส่วนที่ 1:</u> จำนวน 8 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 1 งาน 49.7 ตารางวา - <u>ที่ดินกลุ่มที่ 5 - ส่วนที่ 2:</u> จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 งาน 60.1 ตารางวา <u>ที่ดินกลุ่มที่ 6:</u> จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงเสมอดิوارจราจรด้านหน้าโดย <u>ที่ดินกลุ่มที่ 1:</u> ติดถนนช้างคลาน 2 ด้าน ความยาวประมาณ 30 เมตร และ 49 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของตลาดกาแลไนท์บาซาร์ <u>ที่ดินกลุ่มที่ 2:</u> ติดถนนช้างคลาน ความยาวประมาณ 23 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารร้านค้า และสำนักงานสูง 3 ชั้น <u>ที่ดินกลุ่มที่ 3:</u> ติดถนนเจริญประเทศซอย 1 ความยาวประมาณ 35 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของบ้านโบราณ บ้านเจ้เหอ <u>ที่ดินกลุ่มที่ 4:</u> ติดถนนช้างคลาน ความยาวประมาณ 4 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น <u>ที่ดินกลุ่มที่ 5:</u> ส่วนที่ 1 - ติดถนนช้างคลาน ความยาวประมาณ 32 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น ส่วนที่ 2 - ติดถนนช้างคลาน และติดถนนเจริญประเทศซอย 1 ความยาวประมาณ 10 เมตร และ 32 เมตร ตามลำดับ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรมไนท์บาซาร์เพลส <u>ที่ดินกลุ่มที่ 6:</u> ติดถนนเจริญประเทศซอย 1 ความยาวประมาณ 21 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของหอพักสูง 4 ชั้น และอาคารพาณิชย์สูง 2 - 2.5 ชั้น
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วย อาคารพลาซ่า (ร้านค้า) อาคารจอดรถ ตลาดกาแลไนท์บาซาร์, ห้องน้ำ อาคารพาณิชย์และอาคารพักอาศัย จำนวน 6 กลุ่ม รวม 24 รายการ (ตั้งอยู่บนที่ดินกลุ่มที่ 1 – 6 โดยแต่ละอาคารตั้งแยกอยู่ในแต่ละกลุ่มที่ดิน) มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 17,325 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 7 - 100 ปี สภาพอาคารปาน

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ KCC (Freehold)	
	กลาง และพอใช้ มีการดูแลรักษาต่ำ-ปานกลาง (โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 2 ข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC)
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน ^{1/}	รายละเอียดตามโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับ 2,456.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว

ภาพรวมโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

4.4) แผนการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น จะเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของ AWC ในตัวเมืองเชียงใหม่ ซึ่งจะเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่จะเชื่อมต่อโครงการต่างๆ ของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกันและละแวกเดียวกัน เชื่อมโยงการพัฒนาหลายพื้นที่ไว้ด้วยกัน ตั้งแต่ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน เชียงใหม่ไนท์บาซาร์ กาแลไนท์บาซาร์ ถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ และถนนศรีดอนไชย

กลุ่มธุรกิจของ AWC ในตัวเมืองเชียงใหม่ ในเบื้องต้นจะประกอบด้วย โครงการที่ได้รับการพัฒนาโครงการแล้ว โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการรอการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ บริเวณถนนช้างคลานและบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

กลุ่มธุรกิจของ AWC ในตัวเมืองเชียงใหม่				
โครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ	ปีที่เปิดให้บริการ	หมายเหตุ
โครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว				
โรงแรม อินเดอร์คอนดิเนนดัล เชียงใหม่ แมปิง โฮเทล	ถนนศรีดอนไชย	โรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury)	2566 (ภายใต้แบรนด์ IHG)	พัฒนามาจาก โรงแรม อิมพีเรียลแมปิง
โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล	ถนนช้างคลาน ถนนลอยเคราะห์	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale)	2566	
โรงแรมมิเลเชีย เชียงใหม่	ถนนเจริญประเทศ	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale)	2565 (ภายใต้แบรนด์ มิเลเชีย)	พัฒนามาจากโรงแรม พรพิงค์ ทาวเวอร์
โรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ปัจจุบันให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เข้าดำเนินงาน	ถนนช้างคลาน	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale)	2549 ^{1/}	จะพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า
พันธุ์ทิพย์ไลฟ์สไตล์ ฮับ - เชียงใหม่	ถนนช้างคลาน	ศูนย์การค้า (โซนค้าปลีก โซนตลาดไลฟ์สไตล์ โซนสินค้าแฟชั่น ศูนย์สุขภาพและความงาม แม่และเด็ก และโซนศูนย์การเรียนรู้ สนามเด็กเล่น)	เริ่มปรับเป็นไลฟ์สไตล์ ฮับ ในปี 2566	

๑

กลุ่มธุรกิจของ AWC ในตัวเมืองเชียงใหม่				
โครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ	ปีที่เปิดให้บริการ	หมายเหตุ
โครงการลานนาทิด มาร์เก็ต	ถนนช้างคลาน	ตลาดนัดกลางคืน	บริษัทฯ ได้มา เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567	จะพัฒนาโครงการ ร่วมกับโครงการลาน นาทิด เดอะพลาซ่า
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา				
โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น - โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า - โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า - โครงการลานนาทิด กาแล	ถนนช้างคลาน, ถนนเจริญประเทศ ซอย 1, ถนนท่าแพ ซอย 1	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) และระดับ ลักซ์วารี (Luxury) พื้นที่ ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงาน ศิลปะ สวนสนุก	เฟสที่ 1: ภายในไตร มาส 2/2568 เฟสที่ 2: ภายในไตร มาส 4/2570 เฟสที่ 3: ภายในไตร มาส 4/2573	
โครงการรอการพัฒนา				
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถนนท่าแพ - ห้วยมท่าแพซอย 1 ฟังตรงข้ามตรอก เล่าโจ้ว (ทางเข้าตลาดวโรรส หรือ ภาคหลวงเชียงใหม่)	ถนนท่าแพ	n.a.	บริษัทฯ ได้มา เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567	เป็นที่ตั้ง ห้างสรรพสินค้าแห่ง แรกของเชียงใหม่
ตรอกเล่าโจ้ว เป็นตรอกเก่าแก่ที่อยู่มานาน 100 กว่าปี แหล่งรวมของกิน และสินค้าหัตถกรรมมากมาย ของ Handmade จากเฝ้ามองจากตลาดม้ง มีผ้าพื้นเมืองและเครื่องประดับมากมายให้เลือกซื้อ				

ที่มา: 1/ <https://www.dusit-international.com/th/about-us/our-heritage-and-milestones>

ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเลือกใช้บริการในแต่ละโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการ ณ ขณะนั้น หรือจะจัดสรรเวลาเพื่อเข้าพัก/ใช้บริการในแต่ละโครงการ โดยที่แต่ละโครงการ ล้วนแต่มีจุดขาย กิจกรรม รูปแบบห้องพัก ที่แตกต่างกันเพื่อเป็นทางเลือกที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า

บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ในพื้นที่ถนนช้างคลานและบริเวณใกล้เคียง ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Destination) แห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่สำหรับการท่องเที่ยวเชียงใหม่และประเทศไทย รวมทั้งเพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก โดยตั้งเป้าหมายการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ให้เหมือนกับโครงการเอเชียทิด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น (Asiatique the Riverfront Destination) ซึ่งเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญริมแม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงการพัฒนาโครงการ อควาทิด พัทยา (Aquatique Pattaya) เพื่อให้เป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของเมืองพัทยา การพัฒนาโครงการเร็นนาครเกษม เพื่อเป็นอีกแลนด์มาร์คที่สำคัญในย่านเยาวราช เป็นต้น

แนวคิดของโครงการ: จังหวัดเชียงใหม่ถือว่าเป็นเมืองที่ตอบโจทย์เรื่องศิลปวัฒนธรรม บริษัทฯ จึงเตรียมพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ให้เป็นแหล่งโชว์เคสรวมความพิเศษและคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมของภาคเหนือเอาไว้มีอาร์ตวิลเลจ (Art Village) มาเสริมให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวอันโดดเด่น

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการย่อย ซึ่งประกอบด้วยโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และโครงการลานนาทิด กาแล เพื่อเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) และระดับลักซ์วารี (Luxury) รวม 550 ห้อง (หากรวมการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน จะเพิ่มเป็น 652 ห้อง) ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) ตั้งอยู่ในย่านช้างคลาน ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่บริเวณเชียงใหม่ไนท์บาซาร์ และกาแลไนท์บาซาร์ ซึ่งเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวยามค่ำคืน และเป็นแหล่งรวมของฝากพื้นเมือง ที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานของตัวเมืองเชียงใหม่ ซึ่งบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาพื้นที่ย่านช้างคลาน เชียงใหม่ ให้เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวเชิงศิลปะและวัฒนธรรมชั้นนำของประเทศ

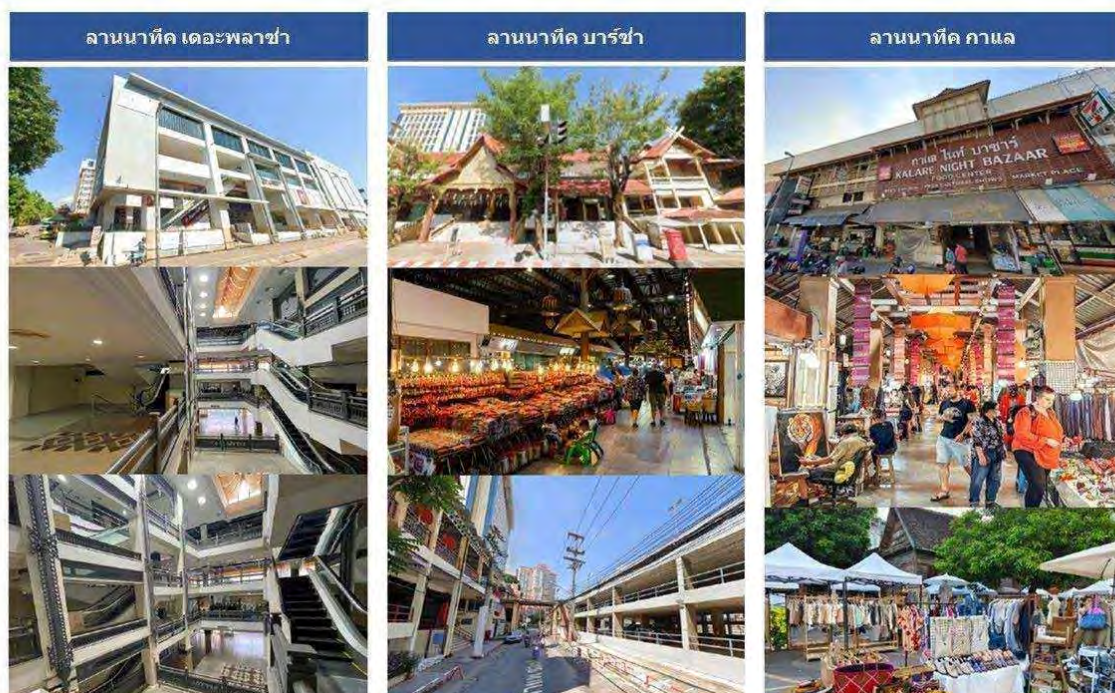
9

แผนภาพที่ 11: แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สินโครงการ (รายการที่ 2)



ที่มา: บริษัทฯ Google Map

แผนภาพที่ 12: สภาพทรัพย์สินโครงการในปัจจุบัน (รายการที่ 2)



ที่มา: บริษัทฯ

โดยโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น จะเป็นโครงการที่ช่วยจะเติมเต็มการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Destination) แห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจะเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่สำหรับการท่องเที่ยวเชียงใหม่และประเทศไทย รวมทั้งเพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก โดยมีแผนการเปิดดำเนินโครงการเฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และครบทุกเฟสในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

4.4.1) รายละเอียดโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า เพื่อเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) และรวมถึงการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดสิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน ทำให้จำนวนห้องพักรวมของทั้ง 2 โครงการเพิ่มเป็น 187 ห้อง โดยประกอบด้วย

	โครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของ โรงแรม ดสิต ดิทู เชียงใหม่	โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า
ประเภทโครงการ/ โรงแรม	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ปัจจุบันบริหารโดยกลุ่มดิสตธานี จนกว่าบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า เพื่อเป็นโรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale)	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) บริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale)
ที่ตั้ง	100 ซอยท่าแพ 1 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา	เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา
กรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)
พื้นที่โครงการ	1. โครงการ ดิทู เป็นอาคารโรงแรม 10 ชั้นบนดิน และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร บาร์ และพื้นที่ร้านค้า 2. โครงการร้านอาหารริมคลองแม่ข่า เป็นอาคาร 2 ชั้น	อาคารโรงแรม 4 ชั้นบนดิน และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ออเนชั่น สปา ห้องอาหาร คาเฟ่ บาร์สวนตัว พื้นที่นันทนาการ พื้นที่ร้านค้า และที่จอดรถ
จำนวนห้องพัก โรงแรม	จำนวน 102 ห้อง	จำนวน 85 ห้อง
พื้นที่จอดรถ	38 คัน	
ระยะเวลาพัฒนา โครงการ	เปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี 2548 ซึ่ง THAM ^{1/} ได้เข้าลงทุนตั้งแต่ปี 2565 และจะพัฒนาโครงการให้ต่อเนื่องกับโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า ในครั้งนี้	เริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 1 ปี 2571
ภาพรวมคอนเซ็ปต์	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น โดยที่ แบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่นำเสนอความสวยงามและจิตวิญญาณในการบริการที่เป็นเอกลักษณ์พิเศษของประเทศญี่ปุ่น ด้วยการผสมผสานความจริงจังในทุกรายละเอียดแบบญี่ปุ่น เข้ากับคุณภาพการบริการและอุปกรณ์ที่ทันสมัยระดับโลก เพื่อนำเสนอประสบการณ์รูปแบบใหม่ในการเข้าพัก	
จุดขาย	- สถานที่พักผ่อนอันหรูหรา บรรยากาศแบบญี่ปุ่น พร้อมด้วยบริการออนเซ็น และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน - สะดวกสบายด้วยทำเลที่ตั้งบนถนนช้างคลาน ติดกับเชียงใหม่ในทิวเขาสองแคว ล้อมด้วยกิจกรรมของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น และในกลุ่ม AWC - เป็นจุดศูนย์กลางที่สามารถเชื่อมต่อกับย่านเมืองเก่า ประตูท่าแพ ตลาดวโรรส (กาดหลวง) สะพานนวรัฐ ริมแม่น้ำปิง ย่านวัดเกตการาม รวมทั้งเดินทางออกนอกเมืองเพื่อไปสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ได้โดยสะดวก	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ นักเดินทางเพื่อธุรกิจ ซึ่งรวมถึงกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่มีความจงรักภักดีต่อแบรนด์	

	โครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของ โรงแรม ดัสิด ดีทู เชียงใหม่	โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า
ความเชื่อมโยงกับ โครงการอื่น	มีทางเชื่อมชั้นบนจากอาคารโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า กับอาคารโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และมีทางเชื่อม ใต้ดินระหว่างที่จอดรถของโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า - โครงการดัสิด ดีทู - โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า	

หมายเหตุ: 1/ THAM คือ บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 85 ห้อง ซึ่งเน้นการพักผ่อนด้วยพื้นที่
นันทนาการส่วนกลาง ได้แก่ ออนเซ็นและสปา Co-working space และห้องชมภาพยนตร์ (Cinema
Room) เป็นต้น
- (2) ห้องอาหารโอมากาเสะ (Omakase Restaurant) ห้องอาหารพิเศษ (Specialty Restaurant) คาเฟ่
และบาร์ส่วนตัว

โครงการ ดีทู ประกอบด้วย โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 102 ห้อง
ห้องอาหาร คลับแลนจ์ และรูฟท็อปบาร์ และมีพื้นที่นันทนาการส่วนกลาง ได้แก่ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และ Pool Deck

โครงการร้านอาหารริมคลองแม่ข่า ประกอบด้วย ห้องอาหารและบาร์ ห้องอาหารพิเศษ (Specialty
Restaurant)

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (ไม่รวมค่าที่ดิน และรวมถึงการพัฒนาต่อเนื่องกับ
โครงการ ดีทู โครงการร้านอาหารริมคลองแม่ข่า ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 29,409 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายทั้งสิ้น 14,125 ตารางเมตร ประกอบด้วย

โครงการ	พื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA)	พื้นที่ขาย (NLA)
โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า	อาคารโรงแรมขนาด 4 ชั้น และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA) 15,712 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น • ส่วนของห้องพัก 85 ห้อง ประมาณ 4,527 ตารางเมตร • ห้องอาหาร คาเฟ่ และบาร์ส่วนตัว ประมาณ 397 ตารางเมตร • พื้นที่ร้านค้า ประมาณ 361 ตารางเมตร • สิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งออนเซ็นและสปา Co-working Space และห้องชมภาพยนตร์ (Cinema Room) เป็นต้น ประมาณ 1,755 ตารางเมตร • พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สำหรับงานบริการ อำนวยความสะดวก และงานระบบ ประมาณ 7,883 ตารางเมตร • ที่จอดรถ ประมาณ 789 ตารางเมตร	7,040 ตารางเมตร
โครงการ ดีทู	อาคารโรงแรมขนาด 10 ชั้น พื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA) 11,679 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น • ส่วนของห้องพัก 102 ห้อง ประมาณ 5,505 ตารางเมตร • ห้องอาหาร และบาร์ ประมาณ 872 ตารางเมตร • พื้นที่ร้านค้า ประมาณ 361 ตารางเมตร • พื้นที่นันทนาการ ประมาณ 533 ตารางเมตร • พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สำหรับงานบริการ อำนวยความสะดวก และงานระบบ ประมาณ 4,787 ตารางเมตร	6,377 ตารางเมตร
โครงการร้านอาหาร ริมคลองแม่ข่า	อาคาร 2 ชั้น พื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA) 2,000 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น • ห้องอาหารและบาร์ ห้องอาหารพิเศษ (Specialty Restaurant) ประมาณ 708 ตารางเมตร • พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สำหรับงานบริการ อำนวยความสะดวก และงานระบบ ประมาณ 1,292 ตารางเมตร	708 ตารางเมตร

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในสิ้นปี 2567 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน โดยมีแผนที่จะเปิดดำเนินโครงการประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2571

ทั้งนี้ PCC จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) (ถ้ามี) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

4.4.2) รายละเอียดโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (บนที่ดินสิทธิการเช่า สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587) เพื่อเป็น (ก) โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง ความสูง 12 ชั้น ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) เพื่อเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล ซึ่งอยู่ติดกันและเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ทั้งนี้ เพื่อเติมเต็มประสบการณ์ของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้นด้วย ด้วยจำนวนห้องพักรวมของทั้งสองโรงแรม 680 ห้อง และ (ข) ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ และอาคารจอดรถ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล	โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า
ประเภทโครงการ/ โรงแรม	โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) บริหารโดยแบรนด์แมริออท	- เฟส 1: ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ - เฟส 2: โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) โดยเป็นโรงแรมสำหรับครอบครัว และกลุ่มไมซ์
ที่ตั้ง	ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน	
เนื้อที่ดิน	5 ไร่ 2 งาน 3 ตารางวา	โรงแรมและศูนย์การค้า เนื้อที่ 4 ไร่ 28 ตารางวา และอาคารจอดรถ เนื้อที่ 2 ไร่ 94 ตารางวา
กรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold) สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 172 วัน (ณ วันที่ประเมินราคา 11 มกราคม 2567)
พื้นที่โครงการ	อาคารโรงแรม 22 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ฟิตเนส สเปซ เวลเนส สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องประชุม (11 ห้อง) ห้องอาหาร 2 ห้อง บาร์ 1 จุด และพูลบาร์ 1 จุด และที่จอดรถ (ชั้นใต้ดิน)	อาคาร 12 ชั้น และอาคารจอดรถ - เฟส 1: ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ พื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA) 22,508 ตารางเมตร พื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 7,731 ตารางเมตร และที่จอดรถใต้ดิน 190 คัน - เฟส 2: โรงแรม ประกอบด้วย ห้องพัก ล็อบบี้ ฟิตเนส สเปซ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ห้องอาหาร พร้อมพูลบาร์ - อาคารจอดรถ (ด้านหลังของอาคาร 12 ชั้น) 278 คัน
จำนวนห้องพัก โรงแรม	จำนวน 383 ห้อง	จำนวน 297 ห้อง
พื้นที่จอดรถ	198 คัน	468 คัน
ระยะเวลาพัฒนา โครงการ	เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566	เริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบในไตรมาสที่ 4 ปี 2572
จุดขายและกลุ่ม ลูกค้าเป้าหมาย	- มุ่งเน้นจับกลุ่มไมซ์ โดยมีห้องประชุมและสถานที่จัดงานครบครัน - แมริออท ไฮเทลแห่งแรกในเชียงใหม่ - สระว่ายน้ำและพูลบาร์ที่พบกับวิวดอยสุเทพ - ตั้งอยู่ในย่านไนท์บาซาร์ที่มีชื่อเสียงบริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่และใกล้กับบริเวณย่านเมืองเก่าของจังหวัดเชียงใหม่ อยู่ในระยะที่ใกล้กับตลาดวโรรส ถนนคนเดิน	- มุ่งเน้นกลุ่มครอบครัว และกลุ่มไมซ์ - โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกเช่นเดียวกับโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท ไฮเทล - เป็นที่ตั้งศูนย์การค้า ใจกลางไนท์บาซาร์ ซึ่งจะพัฒนาให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยว ที่จะเชื่อมต่อกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner) ซึ่งจะทำให้โครงการย่านช้างคลานของกลุ่ม AWC เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความหลากหลายในทุกมิติ ทุกวัย และทุกระดับ

	โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล	โครงการลานนาทีกด์ บาร์ซ่า
	ประตูท่าแพ และสามารถเดินทางท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ได้โดยสะดวกและรวดเร็ว	

โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล (ของบริษัทฯ)

โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เป็นโรงแรมภายใต้เครือแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล แห่งเดียวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยนำเสนอประสบการณ์ในการพักผ่อนภายใต้คอนเซ็ปต์การผ่อนคลายใจกลางเมือง ผ่านการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจมาจากยุคสมัยความรุ่งเรืองของอาณาจักรล้านนาในศตวรรษที่ 19 ผสมผสานเข้ากับศิลปะและงานหัตถศิลป์พื้นเมืองทางภาคเหนือ ประยุกต์ออกมาเป็นวัฒนธรรมร่วมสมัย พร้อมต้อนรับทั้งนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และรองรับการประชุมนานาชาติ (MICE)

โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เป็นอาคาร 22 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 383 ห้อง เน้นให้ผู้เข้าพักได้ผ่อนคลาย ภายในห้องพักตกแต่งด้วยสไตล์โมเดิร์นร่วมสมัย แต่งด้วยศิลปะที่แสดงถึงเรื่องราวและวิถีชีวิตชาวล้านนาในอดีต แต่ละห้องถูกออกแบบให้แขกผู้เข้าพักได้สัมผัสกับทัศนียภาพอันงดงามของดอยสุเทพและเมืองเชียงใหม่โดยตรงจากหน้าต่างบานใหญ่พร้อมโต๊ะทำงานในห้องพัก ห้องน้ำประกอบด้วยกระจกและหินอ่อนพร้อมฝักบัวแบบเรนชาวเวอร์ และอ่างอาบน้ำในทุกห้อง โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมครบครัน อาทิ

- คลับเลานจ์ หรือ “เอ็มคลับ” ตั้งอยู่บนชั้น 21 และ 22 เป็นพื้นที่สามารถนั่งพักผ่อน ทานอาหารหรือเครื่องดื่มในบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว พร้อมบริการพิเศษจากพนักงาน
- ห้องอาหารและบาร์ รวม 6 ห้อง: ห้องอาหารของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล มีความหลากหลายด้วยอาหารไทย นานาชาติ และอาหารเหนือ ประดับตามแบบต้นตำรับ เพื่อให้ได้รสชาติอร่อยแบบดั้งเดิม โดยใช้วัตถุดิบออร์แกนิกจากท้องถิ่น เพื่อเป็นการสนับสนุนผลผลิตจากชุมชน ส่วนบาร์มีทั้งกาแฟ เบเกอรี่ เมนูทานเล่น เครื่องดื่มจีน และค็อกเทลหลากหลายเมนู รวมทั้งมีบาร์ริมสระว่ายน้ำ (Pool House)
- ห้องจัดประชุมสัมมนาและห้องจัดเลี้ยงระดับนานาชาติ พร้อมอุปกรณ์ครบครัน โดยมีพื้นที่กว่า 1,741 ตารางเมตร รองรับการจัดงานต่างๆ ทั้งงานประชุมระดับนานาชาติ และงานสัมมนาขนาดย่อมไปจนถึงงานเลี้ยงขนาด 700 คนขึ้นไป และงานประชุมขนาดใหญ่ที่มีผู้เข้าร่วมงานมากกว่า 1,000 คน
- ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และสปา: โดยผลิตเพลนไปกับสระว่ายน้ำกลางแจ้งให้ชื่นชมทัศนียภาพอันงดงามของเมืองเชียงใหม่ วิวภูเขาและดอยสุเทพ และสระว่ายน้ำสำหรับเด็กพร้อมห้องคิดส์รูม ที่มีพื้นที่พร้อมกิจกรรมสันทนาการสำหรับทุกครอบครัว ห้องออกกำลังกาย และควอนสป่า ที่นำเสนอประสบการณ์สปา ที่เน้นการสร้างสมดุลด้วยน้ำอันบริสุทธิ์

โครงการลานนาทีกด์ บาร์ซ่า ประกอบด้วย

(1) โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale)

ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 297 ห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ล็อบบี้ ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ห้องอาหาร พร้อมพูลบาร์

(2) ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์

เป็นอาคาร 4 ชั้น โดยมีพื้นที่อาคารทั้งหมด (GFA) 14,206 ตารางเมตร พื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 7,731 ตารางเมตร และที่จอดรถชั้นใต้ดิน 190 คัน พื้นที่ทั้งหมด 8,302 ตารางเมตร ซึ่งจะเชื่อมกับอาคารโครงการลานนาทีกด์ เดอะพลาซ่า

(3) อาคารจอดรถ

ประกอบด้วย ที่จอดรถบนอาคาร 278 คัน และที่จอดรถชั้นใต้ดินซึ่งจะเชื่อมกับอาคารโครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า จำนวน 190 คัน

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 54,509 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 25,284 ตารางเมตร ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ 14,206 ตารางเมตร และอาคารจอดรถ 15,019 ตารางเมตร

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 5 ปี 9 เดือน โดยมีแผนที่จะเปิดดำเนินการโครงการประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2572

ทั้งนี้ PS2 จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

4.4.3) รายละเอียดโครงการลานนาทิด กาแล

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการลานนาทิด กาแล เพื่อเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ประกอบด้วย (ก) โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง ความสูง 9 ชั้น ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์ชั้นนำระดับโลก ซึ่งอยู่ติดกับโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ ถนนเจริญประเทศ ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการภายใต้กลุ่ม AWC เมื่อเดือนเมษายน 2565²⁷ (ข) พื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุกภายในอาคาร (สวนน้ำ) และ (ค) อาคารจอดรถ และพื้นที่จอดรถใต้ดินและบนดิน รวม 563 คัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ทิลเลจ	ศูนย์การค้า (Mixed use - Podium) และอาคารจอดรถ	โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury)
แนวทาง	ปรับปรุงตลาดกาแล เชียงใหม่และก่อสร้างตลาดใหม่, ปรับปรุงบ้านเจ็ทและอาคารพาณิชย์เดิม โดยอนุรักษ์บ้านโบราณเจ็ท	ก่อสร้างอาคารจอดรถ และก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า (Mixed use - Podium)	ก่อสร้างอาคารโรงแรม (Mixed use - Tower)
พื้นที่อาคารรวม	51,010 ตารางเมตร		21,588 ตารางเมตร
พื้นที่ขายรวม	20,846 ตารางเมตร		14,106 ตารางเมตร
รูปแบบโครงการ	ประกอบด้วย พื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ตมาร์เก็ต, ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ และงานทำมือจากทั่วภาคเหนือ (The Craft Village) อาทิ Art Trade Gallery, ศูนย์อาหาร, พื้นที่จัดกิจกรรม, Co-working Space	ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า ที่มีทั้งร้านค้า รายย่อย ซูเปอร์มาร์เก็ต สวนสนุก ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner Theme Park)	ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 9 ชั้น จำนวน 168 ห้อง และสวนน้ำ
จำนวนที่จอดรถ	563 คัน		
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก	นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ, ชาวต่างชาติที่ทำงานและอาศัยในเชียงใหม่ และจังหวัดใกล้เคียง, คนท้องถิ่น, ดารา/อินฟลูเอนเซอร์ทั้งชาวไทยและต่างชาติ		กลุ่มครอบครัว นักธุรกิจ และนักเดินทาง
เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)	ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		

²⁷ เป็นโรงแรม 5 ดาวแห่งแรกที่เปิดตัวใหม่หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 โดยโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ ประกอบด้วย อาคารสูง 22 ชั้น และอาคาร Podium 7 ชั้น ห้องอาหาร 2 ห้อง บาร์เครื่องดื่ม 2 แห่ง ห้องรับรอง 2 แห่ง สเปซที่มีห้องทรีตเมนต์ส่วนตัวรวม 7 ห้อง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องบอลรูม และคิส์คลับ รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกและกิจกรรมสำหรับเด็ก

๑

	ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ทิลเลจ	ศูนย์การค้า (Mixed use - Podium) และอาคารจอดรถ	โรงแรมระดับลักซ์วารี (Luxury)
ประมาณการเปิดให้บริการ	ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2568	ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570	ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ด้วยพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 72,598 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม 34,952 ตารางเมตร

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในสิ้นปี 2567 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน โดยมีแผนที่จะเปิดดำเนินโครงการประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2571

ทั้งนี้ PCC จะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

แผนภาพที่ 13: ภาพรวมคอนเซ็ปต์ของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น



5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้คือ โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น มีมูลค่ารวมสูงสุดประมาณ 12,731.39 ล้านบาท ประกอบด้วย (ก) หุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC รวมประมาณ 3,448.00 ล้านบาท และ (ข) เงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 รวมประมาณ 781.15 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น	มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา
(1) โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น	
(ก) หุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC	650.33
(ข) เงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5	147.33

9

โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น	มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา
(ค) เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ	2,147.55
รวม (1)	2,945.21
(2) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า	
(ก) หุ้นสามัญทั้งหมดของ PS2	346.45
(ข) เงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5	78.49
(ค) เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ	2,865.95
รวม (2)	3,290.89
(3) โครงการลานนาทิด กาแล	
(ก) หุ้นสามัญทั้งหมดของ KCC	2,451.22
(ข) เงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5	555.33
(ค) เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ	3,488.74
รวม (3)	6,495.29
รวม	12,731.39

5.2) การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน โดยที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC จากผู้ขายหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC รวมมูลค่าสูงสุดประมาณ 620.64 ล้านบาท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อหุ้น PCC, PS2, และ KCC ดังกล่าว และผู้ซื้อหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ในสัดส่วนร้อยละ 82 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2, และ KCC รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,827.36 ล้านบาท ในภายหลัง ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ PCC, PS2, และ KCC จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการย่อย ดังนี้

โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (หน่วย: ล้านบาท)	ชำระค่า หุ้นส่วนแรก ร้อยละ 18	ชำระค่า หุ้นส่วนที่เหลือ ร้อยละ 82	รวม ค่าหุ้น	เงินเพิ่ม สูงสุด	รวมทั้งสิ้น
โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า (ชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ PCC)	117.06	533.27	650.33	147.33	797.66
โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า (ชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ PS2)	62.36	284.09	346.45	78.49	424.94
โครงการลานนาทิด กาแล (ชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญ KCC)	441.22	2,010.00	2,451.22	555.33	3,006.55
รวม	620.64	2,827.36	3,448.00	781.15	4,229.15

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น รวมทั้งสิ้นประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งประกอบด้วย โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า ประมาณ 2,147.55 ล้านบาท โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า ประมาณ 2,865.95 ล้านบาท และโครงการลานนาทิด กาแล ประมาณ 3,488.74 ล้านบาท (รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดย PCC, PS2, และ KCC จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

5.3) เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นใน PCC, PS2, และ KCC²⁸ ในมูลค่ารวมประมาณ 3,448.00 ล้านบาท²⁹ เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เนื้อที่รวม 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วย (ก) ที่ดินของ PCC ที่จะใช้เป็นที่ตั้งของโครงการลานนาทีก เดอะพลาซ่า ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 4.4.1) ของรายงานฉบับนี้ (ข) ที่ดินสิทธิการเช่าของ PS2 ที่จะใช้เป็นที่ตั้งของโครงการลานนาทีก บาร์ซ่า ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 4.4.2) ของรายงานฉบับนี้ และ (ค) ที่ดินของ KCC ที่จะใช้เป็นที่ตั้งของโครงการลานนาทีก กาแล ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 4.4.3) ของรายงานฉบับนี้ โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน (Cost Method) มูลค่าของสิทธิการเช่าใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) และใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) สำหรับตรวจสอบผล ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ 3,456.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ PCC, PS2, และ KCC มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวนประมาณ 8,502.24 ล้านบาท³⁰ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 4,981.8 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่อัตราร้อยละ 13.6 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รายการที่ 2)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ประกอบด้วย <u>โครงการลานนาทีก เดอะพลาซ่า (PCC)</u> = 81.60 ล้านบาท^{1/} / 85,857.38 ล้านบาท^{2/} = ร้อยละ 0.10 <u>โครงการลานนาทีก บาร์ซ่า (PS2)</u> ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก PS2 มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ <u>โครงการลานนาทีก กาแล (KCC)</u> = 444.26 ล้านบาท^{3/} / 85,857.38 ล้านบาท^{2/} = ร้อยละ 0.52 หมายเหตุ: รายการที่ 1 และรายการที่ 3 ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก 38D และ ACA มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	ร้อยละ 0.62

²⁸ PCC, PS2, และ KCC มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 81.60 ล้านบาท (34.27) ล้านบาท 446.24 ล้านบาท

²⁹ รวมถึงค่าเช่าตามสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน 60 ปี จำนวน 613.80 ล้านบาท ซึ่ง 38D ได้ชำระครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

³⁰ มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดิสนีย์ ดิจิทัล ซิตี้ เชียงใหม่ ปัจจุบัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก PCC, PS2 และ KCC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน หมายเหตุ: รายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 0.44 ส่วนรายการที่ 3 ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ACA มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= 12,731.39 \text{ ล้านบาท}^{4/} / 172,437.29 \text{ ล้านบาท}^{5/}$ หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 3 จะเท่ากับร้อยละ 9.87 (โดยขนาดรายการที่ 1 - 3 เท่ากับร้อยละ 1.87 ร้อยละ 7.38 และร้อยละ 0.62 ตามลำดับ)	ร้อยละ 7.38
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อหลักทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 2)		ร้อยละ 7.38
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ทั้ง 3 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 9.87
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ทั้ง 3 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 10.62

หมายเหตุ:

- 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ PCC = สินทรัพย์รวมจำนวน 288.92 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 207.32 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 299.64 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,319.02 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 84,961.25 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- 3/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ KCC = สินทรัพย์รวมจำนวน 1,284.31 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 840.05 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรับปรุงด้วยรายการรับโอนทรัพย์สินบางส่วนเข้ามายัง KCC
- 4/ ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น รวม 3 บริษัท ได้แก่ PCC, PS2 และ KCC จำนวนรวม 3,448.00 ล้านบาท (ข) เงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 781.15 ล้านบาท และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 5/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 2)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= 12,731.39 \text{ ล้านบาท}^{1/} / 85,857.38 \text{ ล้านบาท}^{2/}$	ร้อยละ 14.83
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 2		ร้อยละ 14.83
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 3.76 และขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 1.24)		ร้อยละ 19.83

หมายเหตุ:

- 1/ ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น รวม 3 บริษัท ได้แก่ PCC, PS2 และ KCC จำนวนรวม 3,448.00 ล้านบาท (ข) เงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ประมาณ 781.15 ล้านบาท โดยตัวเลขที่แท้จริงในข้อ (ข) จะขึ้นกับระยะเวลาที่ตัดสินใจลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 299.64 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,319.02 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 84,961.25 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยที่ ผู้ถือหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC จากผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น PCC, PS2, และ KCC สำเร็จลงครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (ผู้ถือหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC) มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ PCC, PS2, และ KCC หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC, PS2, และ KCC) ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใดๆ ของ PCC, PS2, และ KCC

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PCC, PS2, และ KCC อยู่ในข้อ 9.1.2 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น**หลักการและเหตุผล**

บริษัทฯ ได้วิเคราะห์โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ และสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยเห็นว่าย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญและยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ของกรุงเทพฯ จึงเห็นศักยภาพในการเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมชั้นนำของประเทศผ่านการพัฒนาโรงแรมคุณภาพ โดยเฉพาะในย่านถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนเศรษฐกิจที่สำคัญ ที่มีทั้งประวัติศาสตร์เรื่องราว ศิลปะ วัฒนธรรม ร้านอาหาร เครื่องดื่ม สตรีทฟู้ด และห้างสรรพสินค้า

โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก และโรงแรม โนบุ แบงคอก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “The Journey of A River” สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืนพร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงาน การสร้างผลประกอบการ และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น

ความเป็นมา

ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 ในการเข้าลงทุนในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (“ACA”) (เดิมชื่อ “บริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด”) เพื่อพัฒนาโครงการเอเชียทิด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA³¹ (ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA) จะต้องดำเนินการโอนโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ ACA ออกจาก ACA

ในเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ในวันที่ 22 เมษายน 2565 ในการเข้าลงทุนในบริษัท อิมม์ โฮเต็ล เจริญกรุง จำกัด (โครงการสวอน) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรม โนบุ แบงคอก ซึ่งทำให้บริษัทฯ เห็นถึงความสำคัญในการนำโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันมาร่วมพัฒนาให้เป็นโครงการต่อเนื่องกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA จำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA โดยที่ผู้ขายหุ้นสามัญ ACA ยังไม่ได้ทำการโอนโครงการโอพี การ์เด็น ออกจาก ACA เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการเข้าลงทุนและมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อโครงการโอพี การ์เด็น ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ ACA ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญใน ACA เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องชำระค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็นในครั้งนี้ เพื่อให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ (ในการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ได้จำนวนหุ้นของ ACA เพิ่มเติม แต่จะได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โครงการโอพี การ์เด็น ที่อยู่ภายใต้ ACA เพิ่มเติม)

³¹ ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีทีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำรายการที่ 3 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567

ส่วนการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570

2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

รายการที่ 3: โครงการโอพี การ์เดน	
ผู้ลงทุน	: บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
ผู้ขาย	: ผู้ถือหุ้นเดิมของ ACA ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: เช่นเดียวกับรายการที่ 1 และรายการที่ 2

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เดิมชื่อ บริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด โดยการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมของบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด³² ในมูลค่ารวมประมาณ 440.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนพื้นที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา (สิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570)

โดยบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรมโนบุ แบงค็อก ที่ตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกัน (ถนนเจริญกรุง 36 ถนนเจริญกรุง 38) รวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก (ถนนเจริญกรุง 40) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 อันเป็นไปตามแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของ AWC ย่านเจริญกรุง และเพื่อสร้างพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาให้เป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิดแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน โดยโครงการโอพี การ์เดน จะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น 1,063.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570

อนึ่ง การเข้าทำรายการที่ 3 (รวมทั้งรายการที่ 1, และรายการที่ 2) ข้างต้น เป็นไปตามสัญญาให้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และ

³² ประกอบด้วย (1) บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด (2) บริษัท เมืองเก่า จำกัด และ (3) บริษัท พันธไมตรี จำกัด

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาใช้สิทธิระหว่างบริษัทฯ กับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2562

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์และรายละเอียดโครงการโดยสรุป ดังนี้

4.1) ทรัพย์สินที่สำคัญของโครงการโอพี การ์เดน

ทรัพย์สินที่สำคัญของโครงการโอพี การ์เดน คือ กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนเนื้อที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เท่ากับ 452.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญดังนี้

แผนภาพที่ 14: โฉนดที่ดินโครงการโอพี การ์เดน (รายการที่ 3)



- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนเนื้อที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เดน	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ที่ดินเสมือนว่างเปล่า เลขที่ 4, 6 ติดซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น เลขที่ 2, 1236 และ 1238 ติดห้วยมถนนเจริญกรุง และติดซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น เลขที่ 46 ติดซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ - สถานีรถไฟฟ้ามหานคร ประมาณ 110 เมตร - อาคารไรรักษ์โยกกลาง ประมาณ 280 เมตร

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอที การ์เด็น	
	- โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ ประมาณ 250 เมตร - ท่าเรือโอเรียนเต็ล ประมาณ 250 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13.725373 ลองจิจูด (Long) 100.515903
รายละเอียดของที่ดินและลักษณะของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา ประกอบด้วย <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ที่ดินเสมือนว่างเปล่า</u> จำนวน 1 โฉนด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2287 เลขที่ดิน 738 หน้าสำรวจ 557 เนื้อที่ 3 งาน 90 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยที่ดินด้านหน้าติดซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) (ถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 30 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้วทั้งแปลงและอยู่ระดับเดียวกับผิวจราจรของถนนด้านหน้า ปัจจุบันบนแปลงที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาคารพาณิชย์, เรือนไม้สัก, บ้าน 2 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ จะไม่ได้ใช้ประโยชน์ <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น</u> บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2290 เลขที่ดิน 737 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินเท่ากับ 2 งาน 30 ตารางวา โดยเป็นเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร 20.60 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยม โดยที่ดินด้านหน้าติดถนนเจริญกรุง (ถนนคอนกรีตขนาด 4 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 13 เมตร และติดซอยเจริญกรุง 36 (ซอยโรงภาษี) (ถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 12.9 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้วทั้งแปลงและอยู่ระดับเดียวกับผิวจราจรของถนนด้านหน้า ปัจจุบันติดสัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2571 คงเหลือระยะเวลาเช่า 4 ปี 361 วัน (นับจากวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2567) <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น</u> บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2315 เลขที่ดิน 751 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินเท่ากับ 1 ไร่ 3 งาน 8 ตารางวา โดยเป็นเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร 56 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยที่ดินด้านหน้าติดซอยเจริญกรุง 36 (ตรอกโรงภาษี) (ถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องทางจราจร) ความยาวประมาณ 15 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้วทั้งแปลงและอยู่ระดับเดียวกับผิวจราจรของถนนด้านหน้า ปัจจุบันติดสัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2571 คงเหลือระยะเวลาเช่า 4 ปี 361 วัน (นับจากวันประเมินมูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2567)
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น</u> ได้แก่ อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 3 คูหาติดต่อกัน ขนาดอาคาร 16 x 14 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 165.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 100 ปี สภาพอาคารปานกลาง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ "โอ.พี. การ์เด็น" <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น</u> ได้แก่ บ้าน 2 ชั้น สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ขนาดอาคาร 12 x 11.2 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 448.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 80 ปี สภาพอาคารปานกลาง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ "โอ.พี. การ์เด็น"
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ที่ดินเสมือนว่างเปล่า</u> บริษัท เอเซียติก โซเดิล คอลเลคชั่น จำกัด (ชื่อเดิมของ ACA) <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 3</u> นิติบุคคลแห่งหนึ่ง ซึ่งมีได้มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับกลุ่มบริษัทฯ
ภาระผูกพันที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ที่ดินเสมือนว่างเปล่า</u> ไม่มี <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 3</u>

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอที การ์เด็น	
	ติดสัญญาเช่า 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 โดยบริษัท เอเชียติก โฮเตล คอลเลคชั่น จำกัด ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 4 ปี 361 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 5 มกราคม 2567)
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 <u>หมายเหตุ:</u> ปัจจุบันบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างการศึกษาและจัดทำร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) โดยจาก (ร่าง) แผนที่ประกอบข้อกำหนด พบว่าพื้นที่ที่ตั้งของที่ดินตั้งอยู่ในบริเวณเขตพื้นที่ "สีแดง" (บริเวณ พ.8 - 6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท "พาณิชยกรรม" ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) อย่างไรก็ตามร่างฯ ดังกล่าวยังไม่ได้ประกาศบังคับใช้อย่างเป็นทางการ โดยข้อมูลจากกองวางผังพัฒนาเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพ คาดว่าร่างดังกล่าวจะประกาศใช้ประมาณปี 2567 ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ - ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "บริเวณที่ 3" ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 (อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง)
ราคาประเมินที่ดิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 429.00 ล้านบาท ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และ 3 ด้วยวิธีกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) เท่ากับ 8.60 ล้านบาท และ 14.4 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นมูลค่าทรัพย์สินทั้งสิ้น 452.00 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

แผนภาพที่ 15: แผนภาพทางอากาศโครงการโอที การ์เด็น (รายการที่ 3)



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

แผนภาพที่ 16: สภาพทรัพย์สินในปัจจุบันของโครงการโอพี การ์เดน (รายการที่ 3)



4.2) แผนการพัฒนาโครงการระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 – 40 และแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River)

ภาพรวมของแผนการพัฒนาโครงการ

โครงการโอพี การ์เดน จะเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 – 40 และแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River)

บริษัทฯ จะปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมลักซ์วรี จำนวน 60 ห้อง โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินิ โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก และโรงแรม โนบู แบงค็อก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทยไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด "The Journey of A River" สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์วรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืนพร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงานการสร้างผลประโยชน์และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570

ภาพรวมของแผนการพัฒนาโครงการระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 – 40

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการบริเวณถนนเจริญกรุง 36 - 40 เพื่อเป็นโครงการโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) โดยจะเป็นการรักษาศิลปวัฒนธรรมของชุมชนย่านนั้นผ่านงานสถาปัตยกรรม (Culture & Art) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย ซึ่งจะประกอบโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการสโตร์คลาสสิก คือ โครงการอีเอซี ถนนเจริญกรุง 40 ภายใต้ชื่อโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินิ โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก , โครงการที่เป็นสโตร์ร่วมสมัย คือ โครงการโอพี เฟลส ถนนเจริญกรุง 38 และโครงการสวอน ถนนเจริญกรุง 36 ภายใต้ชื่อโรงแรม โนบู แบงค็อก เป็นโครงการที่เป็นสี่แยกหรือจุดตัดของทั้งสองสโตร์ ซึ่งแต่ละโครงการที่จะสนับสนุนกิจกรรมของกันและกัน อันรวมถึงโครงการโอพี การ์เดน ถนนเจริญกรุง 36 ที่จะเชื่อมต่อกันครั้งนี้อย่าง เพื่อรวมการพัฒนาโครงการเป็นพื้นที่ต่อเนื่องในแนวเดียวกัน ดังนี้

φ

แผนภาพที่ 17: ที่ตั้งโครงการระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 – 40 ของบริษัทฯ



(1) โรงแรม โนบู แบงค็อก: โดยการพัฒนาโครงการโอพี เฟลส ถนนเจริญกรุง 38 จากพื้นที่ค้าปลีกเป็นโรงแรมหรู โดยพัฒนาร่วมกับโครงการสวน ถนนเจริญกรุง 36 ที่ตั้งอยู่ติดกัน ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีแผนที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี เพื่อมุ่งเน้นเป็นการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ควบคู่กับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ (Culture & Art) โดยจะเป็นการเปลี่ยนผ่านระหว่างรูปแบบคลาสสิกดั้งเดิมกับสถาปัตยกรรมร่วมสมัยสมัยใหม่ อีกทั้งยังผสมผสานระหว่างศิลปะยุโรปคลาสสิกสองรูปแบบและความวิจิตรงดงามของสถาปัตยกรรมไทยสมัยใหม่ ซึ่งบริษัทฯ จะรักษาอาคารโอพีเฟลสเดิมไว้ ในขณะที่จะสร้างโรงแรมไลฟ์สไตล์แห่งใหม่บนที่ดินของโรงแรมสวน ดังนั้น โรงแรม โนบู แบงค็อก จะประกอบด้วยห้องพักรวม 95 ห้อง

o โอพีเฟลส เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี ภายใต้รูปแบบคลาสสิกดั้งเดิมของอาคารโอพีเฟลส ขนาด 3 ชั้นครึ่ง ประกอบด้วย ห้องพัก 26 ห้องแบบพิเศษ สปา ห้องอาหารมิชลินโอมากาเสะ ห้องน่านา บาร์ ล็อบบี้ พื้นที่จัดกิจกรรม เป็นต้น

o โครงการสวน เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีแนวไลฟ์สไตล์ เพื่อเน้นการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ในรูปแบบของอาคารสถาปัตยกรรมร่วมสมัยสมัยใหม่ ขนาด 7 ชั้นบนดินรวม 69 ห้องพัก ที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น รวม 99 คัน โดยแบ่งพื้นที่เป็น ชั้น 1: ล็อบบี้ ห้องอาหาร สปาแบบออนเซ็น ร้านค้า แกลลอรี พื้นที่จัดกิจกรรม, ชั้น 2 – 6: ห้องพักรวม 69 ห้อง และชั้น 7 ขึ้นดาดฟ้า: สระว่ายน้ำ (ความยาวตลอดแนวอาคาร) บาร์ริมสระน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สวนในรูปแบบเฉพาะ ซึ่งเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 579.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และคาดว่าโรงแรม โนบู แบงค็อก จะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2569

(2) โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก: โดยการพัฒนาโครงการอีเอซี (East Asiatic Company) ถนนเจริญกรุง 40 ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ล ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างปรับปรุงพื้นที่ดึกเก่าแก่สีชาวลีโวลี Venetian Renaissance (อาคาร East Asiatic) ความสูง 3 ชั้น อายุกว่าร้อยปีอันมีเอกลักษณ์ของตนเอง เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี ภายใต้ชื่อโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก ซึ่งจะผสมผสานแบรนด์ระดับโลก พลาซ่า แอททินี (Plaza Athenee) ซึ่งขึ้นชื่อเรื่องประสบการณ์หรูหรานั่นเป็นเอกลักษณ์ และแบรนด์โนบู (Nobu Hospitality) แบรนด์ไลฟ์สไตล์สุดหรูสไตล์โมเดิร์นชื่อดังระดับโลก โดยดีไซน์ของโรงแรมผสมผสานความเรียบง่ายสไตล์โมเดิร์นเข้ากับสถาปัตยกรรมคลาสสิกยุโรปอย่างลงตัว

โดยที่ โรงแรมจะยังคงอนุรักษ์โครงสร้างและศิลปะดั้งเดิมของอาคาร East Asiatic ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2427 โดยกัปตัน Hans Niels Andersen นักเดินเรือชาวเดนมาร์ก เพื่อถ่ายทอดเรื่องราวประวัติศาสตร์การค้าอันรุ่งโรจน์ระหว่างชาวเดนมาร์กกับชาวสยามในยุคนั้น ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงและภาคภูมิใจในพื้นที่ประวัติศาสตร์แห่งนี้ พร้อมทั้งสร้างคุณค่าในระยะยาวและยั่งยืนให้ชุมชนโดยรอบ

ทั้งนี้ โรงแรมจะมีความคลาสสิกสไตล์ลัทธิสมัยใหม่ นำเสนอความเชี่ยวชาญด้านอาหารและเครื่องดื่ม และการบริการอันเป็นเลิศ พร้อมทั้งเชื่อมต่อประสบการณ์รูปแบบใหม่ของประวัติศาสตร์จากอดีตสู่ปัจจุบัน ผ่านเรื่องราวของเมืองและอาคารอันทรงคุณค่า สู่ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่ พร้อมมีสายน้ำเจ้าพระยาเชื่อมต่อโครงการริมน้ำต่างๆ ของ AWC ที่มอบความประทับใจให้แก่ผู้เข้าพัก ภายใต้แนวคิด "The Journey of A River" ควบคู่การเชื่อมต่อนวัตกรรมอันทรงคุณค่าของตะวันตกและตะวันออก สร้างมิติใหม่ให้กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงยังช่วยเสริมเสน่ห์ให้กับกรุงเทพฯ ในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวระดับโลก

โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินิ โบนุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อกก จะมียอดห้องพักประมาณ 50 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักปกติ 12 ห้อง ห้องแบบ Boat Suites 38 ห้อง ห้องอาหาร คาเฟ่และบาร์ รวม 3 ห้อง โดยคาดว่าจะมีคลับเลานจ์ที่สามารถจัดงานอีเวนต์ต่างๆ และจะเป็นศูนย์กลางของ AWC's Chao Phraya River Journey Projects ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2568 ด้วยงบประมาณค่าใช้จ่ายลงทุน ประมาณ 1,539 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ในการให้บริการล่องเรือสำราญ แบบค้างคืนในแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับประวัติศาสตร์ของกรุงเทพฯ และอยุธยาตอนเหนือ โดยจะรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับลักซ์ชูรีเป็นหลัก

อนึ่ง จากจุดเด่นของพื้นที่ และสถาปัตยกรรมของอาคาร บริษัทฯ จึงเน้นเป็นสถานที่ในการจัดงานอีเวนต์ในระดับหรู โดยใช้ห้องพักของโรงแรม โบนุ แบงค็อกก (โครงการสวอน โครงการโอฟีเพลส) และโครงการโอฟี การ์เด็น เพื่อรับรองลูกค้าบางส่วนที่มาร่วมงาน โดยแต่ละโครงการจะเติมเต็มซึ่งกันและกัน

(3) โครงการโอฟี การ์เด็น (ส่วนต่อขยายของโครงการโรงแรม โบนุ แบงค็อกก)

พัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรี (Luxury) จำนวน 60 ห้อง ซึ่งเชื่อมต่อประสบการณ์ The Journey of A River ไปพร้อมกับความเป็นส่วนตัวที่ปกคลุมด้วยพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายในสวนส่วนตัว โดยเป็นโรงแรมที่ให้คุณรู้สึกเหมือนบ้าน ห้องพักที่มีคอนเซ็ปต์ของความเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นการนำองค์ประกอบของบ้านที่อบอุ่นมาเป็นหลักในการบริการ ที่กลมกลืนไปกับความหรูหราและบริการของโรงแรมระดับโลก รวมทั้งการดูแลเอาใจใส่อย่างพิถีพิถัน

โครงการโอฟี การ์เด็น ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้นบนดิน ที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 8,127 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่เป็น

- ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เป็นที่จอดรถรวม 70 คัน
- ชั้น 1 - 2: ล็อบบี้ เลานจ์บาร์
- ชั้น 2 - 6: ห้องพักรวม 60 ห้อง ซึ่งเป็นห้องพักที่มีสวนส่วนตัว
- ชั้น 7 ชั้นดาดฟ้า: สระว่ายน้ำ บาร์ริมสระน้ำ และพื้นที่สวนในรูปแบบเฉพาะ
- เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 8,127 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ห้องพัก 3,716 ตารางเมตร ห้องอาหารและบาร์ 177 ตารางเมตร พื้นที้นันทนาการ 262 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางและส่วนบริการ 1,460 ตารางเมตร งานระบบและที่จอดรถ 2,512 ตารางเมตร

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินจากผู้ให้เช่า (สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์) แต่หากไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ จะไม่ได้มีผลกระทบต่อการดำเนินการและการพัฒนาโครงการโอฟี การ์

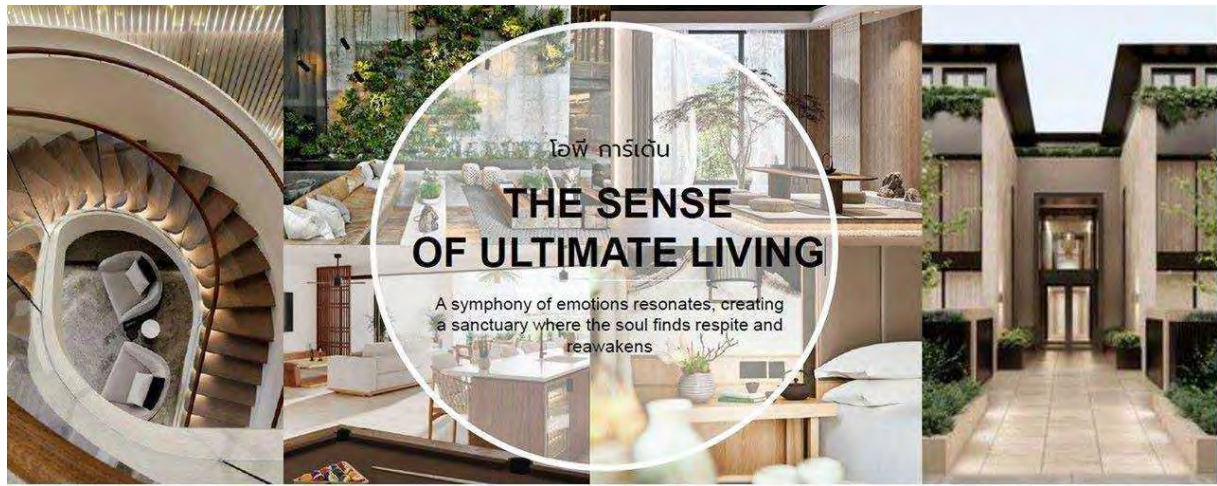
P

เด่น เนื่องจากอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ และอาคารบ้านพัก ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า เป็นส่วนที่อยู่นอกเหนือจากแผนการพัฒนาโครงการ

ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปี 3 เดือน ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2570

แผนภาพที่ 18 - 19: ภาพรวมคอนเซ็ปต์โครงการโอพี การ์เด็น



โอพี การ์เด็น : THE SENSE OF ULTIMATE LIVING



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติที่มีรายได้ในระดับสูง ที่แสวงหาประสบการณ์บริการอันหรูหราเหนือระดับจากโรงแรมชั้นนำ (Experience the ultimate luxury service from a luxury hotel) ที่มีความเป็นส่วนตัวเสมือนกับพักอาศัยในบ้าน ซึ่งผสมผสานความคลาสสิกและร่วมสมัย อาทิ ครอบครัว กลุ่มเพื่อน ครอบครัวและนักธุรกิจ

5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้อยู่รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,063.40 ล้านบาท ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมใน ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ACA และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร บนพื้นที่รวม 3 งาน 90 ตารางวา และสิทธิการเช่า 76.6 ตารางวา มูลค่าประมาณ 440.00 ล้านบาท รวมทั้งเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

5.2) การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน ACA ให้แก่ผู้ขายเป็นเงินสดทั้งจำนวน ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน จำนวนประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดย ACA จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

5.3) เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน ACA ในมูลค่าประมาณ 440.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 รายการที่ 3 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้) โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเสมือนที่ดินว่างเปล่าดังกล่าวเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด มูลค่าของสิทธิการเช่าใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 โดยมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ 452.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ACA มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) จำนวนประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโอพี การ์เดน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 288.20 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่อัตราร้อยละ 11.9 ต่อปี

6) การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รายการที่ 3)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ACA มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ NTA ของรายการที่ 2 จะเท่ากับร้อยละ 0.62 ส่วนรายการที่ 1 ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก 38D มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ACA มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน หมายเหตุ: รายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 0.44 ส่วนรายการที่ 2 ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก PCC, PS2 และ KCC มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 1,063.40 ล้านบาท / 172,437.29 ล้านบาท ^{3/} หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของรายการที่ 1 - 3 จะเท่ากับร้อยละ 9.87 (โดยขนาดรายการที่ 1 - 3 เท่ากับร้อยละ 1.87 ร้อยละ 7.38 และร้อยละ 0.62 ตามลำดับ)	ร้อยละ 0.62

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อหลักทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 3)		ร้อยละ 0.62
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสิทธิทั้ง 3 รายการ สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 9.87
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสิทธิทั้ง 3 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 10.62

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (ก) ชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน 440.00 ล้านบาท และ (ข) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- หลักทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 3)

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= 1,063.40 \text{ ล้านบาท}^{1/} / 85,857.38 \text{ ล้านบาท}^{2/}$	ร้อยละ 1.24
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 3		ร้อยละ 1.24
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 3.76 และขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 14.83)		ร้อยละ 19.83

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (ก) ชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน 440.00 ล้านบาท และ (ข) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- หลักทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สิทธิรวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท - สิทธิไม่มีตัวตนจำนวน 299.64 ล้านบาท - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,319.02 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 84,961.25 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

8) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้นใน ACA อยู่ในข้อ 9.1.3 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

1.2 แหล่งเงินทุนที่ใช้การเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการหลัก

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนประมาณ 4,886.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใดๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวยังมีขนาดเพียงพอสำหรับการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 (ถ้ามี)

ในการชำระค่าหุ้นของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการวางแผนโครงสร้างการลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 18 ในเบื้องต้น และมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 82 ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระนั้น บริษัทฯ สามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือร้อยละ 82 ของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ในระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ โดยบริษัทฯ จะได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากโครงการ โดย ณ ปัจจุบัน ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.80 ต่อปี

สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ 38D, PCC, PS2 และ KCC จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น ACA จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

(โปรดดูรายละเอียดวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเพื่อเข้าทำรายการในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ ของรายงานฉบับนี้)

1.3 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ หลังจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รวมทั้งบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่อธิบายไว้ในรายการที่ 1 - 3 ที่กล่าวมาแล้วด้วย

1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 7 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ" สำหรับรายการที่ 1 - 3 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 อยู่ในข้อ 10 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

2. ข้อมูลของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 1
ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้
3. ข้อมูลของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้
4. ข้อมูลของบริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้
5. ข้อมูลของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา ตามรายการที่ 2
ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้
6. ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก
ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ภาพรวมของการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการ

บริษัทฯ เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งตอบสนองไลฟ์สไตล์แบบครบวงจรของประเทศไทย ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี 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

โดยบริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องและหลากหลาย และดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรรเป็นอย่างดี เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องและมั่นคง อันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาว ซึ่งบริษัทฯ มีเป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ³³ ดังนี้

แผนภาพที่ 20: เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ



โดยที่ บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี (กลุ่มบริษัทของผู้ให้สิทธิ ซึ่งได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี) สำหรับการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) และอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส

³³ ซึ่งเป็นกรอบกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ใช้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งแต่ละปีได้มีการทบทวน/ปรับกลยุทธ์ให้เข้ากับบริบทการเติบโตของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาเป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างละเอียดได้จากแบบ 56-1 ประจำปี 2566 ของบริษัทฯ

๑

(Mixed-Use Properties) ในประเทศไทย มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกลุ่มบริษัทที่ซีซีเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากในประเทศไทย จึงส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่มีคุณภาพในทำเลที่สำคัญจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี โดยมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัทที่ซีซี เพื่อนำมาพัฒนาโครงการและขยายพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาให้สิทธิ ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 (และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งนับว่าช่วยสนับสนุนแผนการเติบโตของบริษัทฯ เป็นอย่างมาก เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

นับตั้งแต่ปี 2562 - 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินและโครงการต่างๆ บริษัทฯ เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี และบุคคลภายนอก³⁴ ซึ่งรวมถึงแผนการลงทุนตามที่เปิดเผยไว้ในโครงการในอนาคตและบันทึกข้อตกลงกับบริษัทฯ ในกลุ่มบริษัทที่ซีซี ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ เมื่อปี 2562 ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ นั้น ตั้งอยู่ในทำเลทางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย โดยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจและท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่ ภายใต้การร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่างๆ ที่มีจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากมากกว่า 400 ล้านคน ในปี 2562 เป็นมากกว่า 588 ล้านคน ในปี 2565 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 อาทิ แมริออท (Marriott International Inc.), อินเตอร์คอนติเนนตัล (InterContinental Hotels Group: IHG), ฮิลตัน, บันยันทรี, มีเลีย (Melia), โอกระ, แอคคอร์ (Accor) และโนบุ (Nobu Hospitality) เป็นต้น โดยสมาชิกของผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำ เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูงกว่าลูกค้าทั่วไป 1.5 เท่า ซึ่งเป็นการเพิ่มช่องทางการขายและการเข้าถึงฐานลูกค้าที่มีศักยภาพทางการเงินให้แก่บริษัทฯ ได้มากยิ่งขึ้น

สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) บริษัทฯ วางตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งไว้เป็นการเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ (Branded Residence) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำหรับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) ที่หลากหลายรูปแบบ โดยมุ่งเน้นไปยังผู้บริโภคชาวไทยและนักท่องเที่ยว ผ่านรูปแบบการค้าปลีกที่หลากหลาย ตั้งแต่การเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวจนถึงคอมมูนิตี้ มอลล์ เป็นต้น โดยมีแผนการปรับปรุงโครงการต่างๆ เพื่อนำเสนอประสบการณ์ที่แปลกใหม่แก่ลูกค้า

ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป บริษัทฯ ยังคงมีแนวทางในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณามีศักยภาพ/โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ ที่ต้องการสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาตามแนวทางและกรอบการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งทรัพย์สินส่วนหนึ่งอยู่ภายใต้การครอบครองของกลุ่มบริษัทที่ซีซี

ดังนั้น เพื่อเป็นการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในระยะยาว กระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ สร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น บริษัทฯ จึงพิจารณาเข้าลงทุนในรายการที่ 1 - 3 ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นไปตามสิทธิในการ

³⁴ โดยเป็นการลงทุนทั้งใน (ก) โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ อาทิ โครงการเกทเวย์ เอกมัย และกิจการโรงแรมพลาซ่า แอททินี นิวยอร์ก (Hotel Plaza Athenee New York) เพื่อนำมาปรับปรุงใหม่ และโครงการดิลิต ดิทู เชียงใหม่ และ (ข) ที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าเพื่อนำมาพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ อาทิ โครงการเอเชียทีก์ เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย, โครงการพญา มิกซ์ยูส ริเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์, โครงการเวียงนครเกษม, โครงการลาซาล 8 ไร่, โครงการโอพี เฟลซ, โครงการอีเอซี, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนด์เกิ้ล รีสอร์ท, โครงการทรวงวด 1 และ 2, โครงการสวน, และโครงการรัง 1919 เป็นต้น

P

ข้อภายใต้สัญญาให้สิทธิ ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 รวมทั้งเป็นการเชื่อมต่อโครงการกับกลุ่มธุรกิจ AWC ในแต่ละพื้นที่ที่มีศักยภาพ อันจะเป็นการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่สำคัญ ซึ่งการลงทุนในครั้งนี้จะเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมในระดับลักซ์วรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) รวมทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในทำเลต่างๆ ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ และยังคงอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ ดังนี้

แผนภาพที่ 21: หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ



2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1

(1) สนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาว และการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

จากแผนการพัฒนาโครงการและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามส่วนที่ 2 ข้อ 1 ข้างต้น ซึ่งบริษัทฯ ยังคงลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ครอบคลุมทุกทำเลสำคัญและความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งการเติบโตต่อเนื่องของพอร์ตโฟลิโอและผลประกอบการของบริษัทฯ เป็นผลมาจากการลงทุนตลอดระยะเวลาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา จึงทำให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings) ที่จะสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวนหนึ่ง

ดังนั้น การเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเข้าในที่ดิน เพื่อใช้ในการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) (รายการที่ 1 และรายการที่ 3) และโครงการอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ซึ่งรวมทั้งโรงแรม ศูนย์การค้า พื้นที่เอนเตอร์เทนเมนต์ (รายการที่ 2) ทั้งทำเลใหม่และต่อเนื่องกับโครงการที่มีอยู่แล้ว และ/หรือ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูง ซึ่งจะเพิ่มโอกาสในการเติบโตของ EBITDA อันนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 1 คือ สิทธิการเข้าที่ดินระยะยาว 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป ซึ่งบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury)

บริหารโดยแบรนด์ระดับโลก ซึ่งจะเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ในย่านสุขุมวิท 38 คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571 อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในครั้งนี้อย่างแน่นอน รวมทั้งจะเป็นการสร้างความเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักโรงแรม รวมทั้งสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วอรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์ อัฟฟิเลท (Upper Upscale) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ

จากการลงทุนอย่างต่อเนื่องในธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัทฯ เพื่อสร้างพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสม ในหลากหลายทำเลทั้งในเมืองธุรกิจและเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย และรองรับไลฟ์สไตล์ของแต่ละกลุ่มลูกค้า จึงทำให้ ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนห้องพักโรงแรมจำนวน 5,979 ห้อง โดยเป็นห้องพักระดับลักซ์วอรี (Luxury) ให้บริการ 6 แห่ง จำนวน 1,147 ห้อง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.18 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด โดยโรงแรมในระดับลักซ์วอรี (Luxury) มีดังนี้

รายชื่อรีสอร์ทและโรงแรม ที่เปิดดำเนินการแล้ว	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่เปิด ดำเนินการ	จำนวน ห้องพัก	ห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	ดัชนีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก ทั้งหมด (RevPAR Index)	
						ปี 2564	ปี 2565
(ก) กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทระดับลักซ์วารี							
(ก-1) กลุ่มรีสอร์ทระดับลักซ์วารี							
โรงแรมบันยันทรี สมุย	บันยันทรี	เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	2553	88	5	79%	125%
โรงแรมบันยันทรี กระบี่	บันยันทรี	กระบี่ (ชายหาดทับแขก)	2563	72	4	208%	184%
โรงแรมวานาเบลล์ เอ ลักซ์ ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท สมุย	Marriott International, Inc.	เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	2556	79	4	124%	147%
(ก-2) กลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วารี							
โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก	Marriott International, Inc.	กรุงเทพฯ	2543	374	8	146%	102%
โรงแรม ดี โอเคะ เพรสทีจ กรุงเทพ	โอเคะ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	กรุงเทพฯ	2555	240	5	103%	118%
โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิ้ง	IHG	ศรีดอนไชย จังหวัด เชียงใหม่	2566	294	7	-	-
สัดส่วนร้อยละ 19.18 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดของบริษัทฯ				1,147	33		

ที่มา: บริษัทฯ

โดยบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโรงแรมที่มีห้องพักระดับลักซ์วอรี (Luxury) ภายในปี 2570 ดังนี้

รายชื่อโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก
โรงแรมระดับลักซ์วอรี (Luxury)				
โรงแรมบันยันทรี จอมเทียน พัทยา	บันยันทรี	หาดจอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2568	79 วิลล่า และ 100 ห้อง
โรงแรม อินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงราย โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล รีสอร์ท และคิมป์ตัน เชียงราย โกลเด้น ไทเอนจ์เกิ้ล	IHG	อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย	ปี 2569	32 วิลล่า และ 65 ห้องสวีท
โรงแรมเจดับบลิว แมริออท เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา	เจดับบลิว แมริออท	พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2569	398
โรงแรมเจดับบลิว แมริออท แบรนดี้ เรสซิเดนซ์	เจดับบลิว แมริออท	พัทยา จังหวัดชลบุรี	ปี 2569	202
โครงการทรวงวอด 1 และโครงการทรวงวอด 2	แบรนดี้ ริทซ์-คาร์ลตัน (The Ritz-Carlton)	ถนนทรวงวอด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ	ปี 2569	89

รายชื่อโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก
โรงแรม อินเดอร์คอนดินเนตล์ แบงค็อก ไซนาทาวน์	IHG	ถนนจักรวรรดิ แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ	ปี 2570	332
โครงการย่านเจริญกรุง 36 - 40				
โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทลีไน โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก (โครงการ อัลซี (โรงแรม อัลซี เอเซียติก))	โนบุ (Nobu Hospitality)	ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ล ถนนเจริญกรุง 40	ปี 2568	50 ห้อง (ห้องพักปกติ 12 ห้อง, ห้องพักบนเรือ 38 ห้อง)
โรงแรม โนบุ แบงค็อก (โครงการโอพี เฟลส ร่วมกับโครงการโรงแรมสวน)	โนบุ (Nobu Hospitality)	ถนนเจริญกรุง 38 และถนนเจริญกรุง 36	ปี 2568 - 2569	69 ห้อง (โครงการโรงแรมสวน) + 24 - 28 ห้อง (โครงการโอพี เฟลส)

หมายเหตุ: ข้อมูลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

การเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ เป็นการพัฒนาโครงการในรูปแบบโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) โดยแต่ละแห่งจะเน้นคอนเซ็ปต์ที่เป็นเอกลักษณ์ และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูงที่ต้องการความสะดวกสบายมากขึ้น รวมทั้งมีบริการที่ครบวงจร (Full Services) และบริการเสริมพิเศษ (Complementary Services) จึงส่งผลทำให้จำนวนห้องพักรวมของโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 852 ห้อง โดยที่

- ห้องพักของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) เพิ่มขึ้นจำนวน 470 ห้อง จาก (ก) โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จำนวน 242 ห้อง (ข) โครงการลานนาทิด กาแล จำนวน 168 ห้อง และ (ค) โครงการโอพี การ์เด็น จำนวน 60 ห้อง
- ห้องพักโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) เพิ่มขึ้นจำนวน 382 ห้อง โดยมาจาก (ก) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า จำนวน 85 ห้อง (หากรวมโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ขนาด 102 ห้อง (ซึ่งบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว) ที่ตั้งอยู่ติดกัน จะเพิ่มเป็น 187 ห้อง) และ (ข) โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จำนวน 297 ห้อง

โดยคาดว่าบริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้จากค่าที่พักและบริการในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570 จากโครงการโอพี การ์เด็น เป็นโครงการแรก³⁵ ซึ่งเป็นช่วงที่การท่องเที่ยวระหว่างประเทศ และกำลังซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศได้ผ่านช่วงเวลาของการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มาแล้วในระดับหนึ่ง โดยคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวเข้าใกล้ระดับเดิมก่อนการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในปี 2567 - 2568 ประกอบกับนโยบายต่างๆ ที่ภาครัฐนำมาใช้ในการกระตุ้นการท่องเที่ยว อาทิ นโยบายฟรีวีซ่าระยะสั้น ซึ่งเริ่มต้นจาก 5 ประเทศ คือประเทศจีน ประเทศคาซัคสถาน ประเทศอินเดีย ไต้หวัน และประเทศรัสเซีย รวมทั้งมาตรการยกเว้นวีซ่าไทย - จีน แบบถาวร และหากประสบความสำเร็จก็อาจจะมีแนวโน้มที่จะเพิ่มจำนวนประเทศเป้าหมายเพิ่มขึ้น รวมทั้งแนวคิดที่จะสนับสนุนให้เกิดการท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศอาเซียนภายใต้วีซ่าเดียว เช่นเดียวกับแ่งกันวีซ่า

ในขณะที่รายงานจาก STR Inc. คาดว่า อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับลักซ์วรีในประเทศไทย จะกลับไปสู่ระดับเดิมก่อนการแพร่ระบาดในปี 2568 คือร้อยละ 71 เท่ากับปี 2562 ที่ยังไม่มี การแพร่ระบาดของโรคไวรัส

³⁵ ส่วนโครงการอื่นๆ จะรับรู้รายได้ตามสัดส่วนการถือหุ้น ณ ขณะนั้น เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย มีสิทธิที่จะลงทุนในหุ้นส่วนที่เหลือของ 38D, PCC, PS2, KCC จนครบร้อยละ 100 ภายในวันที่ 25 เมษายน 2572 (ระยะเวลา 5 ปี จากวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) โดยที่โรงแรมสุขุมวิท 38 คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571 และท้ายสุดคือ โครงการลานนาทิด กาแล - โรงแรม คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

COVID-19 และนักท่องเที่ยวจะกลับเข้ามาท่องเที่ยวแบบจำนวนเท่าเดิมก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในอีก 4 ปี จากปี 2564 นั่นคือ ภายในปี 2568

โดยปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) รวมถึงโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในประเทศไทย มีดังนี้

- ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทาง (Destination) หลัก และอยู่ในอันดับต้นๆ ที่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติให้ความนิยมเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 บรรเทาลง คาดว่าประเทศไทยจะเป็นสถานที่ที่ชาวต่างชาติเดินทางกลับมาท่องเที่ยวอย่างแน่นอน
- กรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นเมืองหลักที่ได้รับความนิยมสูงเมืองหนึ่งในโลก ที่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเป็นเมืองที่มีนักท่องเที่ยวมาเยือนสูงสุดเป็นอันดับ 1 ของโลกในปี 2566 ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยว (International Visitors) 22.78 ล้านคน และมีอัตราการพักค้างคืนเฉลี่ย 4.7 คืน อัตราการใช้จ่ายเฉลี่ย 173 ดอลลาร์สหรัฐต่อวัน (ที่มา: www.travelniss.com ซึ่งใช้ข้อมูลจาก Mastercard's Global Destinations Cities Index)
- เทรนด์การทำงานในรูปแบบ Workation = Work + Vacation Trend ซึ่งทำให้ชาวต่างชาติสามารถทำงานได้จากทุกที่และเลือกประเทศไทยเป็น Work + Vacation Destination ในการทำงานและพักผ่อนไปพร้อมๆ กัน เนื่องจากค่าครองชีพที่ถูก (เมื่อเทียบกับฐานรายได้) มีแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นธรรมชาติที่มีความสวยงามมากมาย เป็นต้น
- นักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง และที่พักโรงแรมในระดับลักซ์วรี (รวมถึงโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงเช่นกัน) เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยสุดจากเศรษฐกิจถดถอยอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และ/หรือ จากสถานการณ์อื่นๆ จึงน่าจะเป็นกลุ่มที่ฟื้นคืนตัวและเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในอันดับแรกๆ
- ประเทศไทย นอกจากจะเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางชั้นนำของเอเชีย ทั้งด้านการท่องเที่ยว และเป็นศูนย์กลางการเติบโตของการชีวิตและการทำธุรกิจ ซึ่งภาครัฐได้มีการออกวีซ่าพำนักระยะยาวในไทย (Retirement Visa) สำหรับชาวต่างชาติ ได้แก่ (ก) วีซ่าเพื่อการพำนักรายยาวในราชอาณาจักร (Long-stay Visa O-A และ O-X)³⁶ และ (ข) วีซ่าพำนักระยะยาว (Long term Resident Visa: LTR Visa)³⁷ ซึ่งเป็นการจูงใจให้ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงเลือกประเทศไทยเป็นบ้านหลังที่สอง ซึ่งจะมีส่วนช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ เช่น ธุรกิจค้าปลีก โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล ธุรกิจท่องเที่ยวและบริการ ก่อให้เกิดเม็ดเงินสะพัดในระบบเศรษฐกิจ เกิดการจ้างงาน และการกระจายรายได้ไปสู่ชุมชนด้วย

³⁶ Long-stay Visa คือวีซ่าเกษียณอายุ ที่ได้รับความนิยมมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ที่ถือครองวีซ่า O-A คือ วีซ่า 1 ปี ที่จะสามารถอาศัยอยู่ในไทยได้สำหรับทุกสัญชาติ และวีซ่า O-X คือ วีซ่าเข้าไทย 10 ปี เพื่อการพักผ่อน จะต้องมีสัญชาติและถือหนังสือเดินทางของ 14 ประเทศ ผู้ที่สามารถสมัครวีซ่าทั้ง 2 ประเภทนี้ได้ต้องมีอายุมากกว่า 50 ปีขึ้นไป และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดโดยกรมการกงสุล กระทรวงการต่างประเทศ โดยจะต้องรายงานตนต่อเจ้าหน้าที่ทุกๆ 90 วัน เมื่อเดินทางเข้ามาพำนักรายยาวในราชอาณาจักร

³⁷ วีซ่า LTR (Long Term Resident Visa) คือวีซ่าระยะยาวแบบใหม่ ซึ่งเป็นวีซ่าที่เปิดให้ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงที่ต้องการมาอาศัยที่ประเทศไทยในระยะยาว และคาดว่าจะทำให้กระตุ้นการลงทุนและพัฒนาเศรษฐกิจภายในประเทศ LTR Visa นี้อนุญาตให้ผู้ถือสามารถอาศัยและทำงานในประเทศไทยได้นานถึง 10 ปี และให้สิทธิประโยชน์มากมาย โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ (ก) ประชากรที่มีความมั่งคั่งสูง (Wealthy Global Citizen) (ข) ผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ (Wealthy Pensioner) (ค) ผู้ที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย (Work from Thailand Professional) และ (ง) ผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ (Highly Skilled Professional)

(ที่มา: STR Inc., กรมการกงสุล กระทรวงต่างประเทศ, www.axa.co.th, และอื่นๆ)

ดังนั้น การเข้าทำรายการที่ 1 (รวมถึงรายการที่ 2 และรายการที่ 3) ในครั้งนี้ จึงเป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) รวมถึงโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ในทำเลที่สำคัญ ซึ่งทำให้กระจายรายได้มายังโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีฐานลูกค้ามาจากกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มักจะได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์ต่างๆ น้อยที่สุด และพร้อมมาใช้บริการหากสถานการณ์ที่ร้ายแรงต่างๆ คลี่คลาย

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรม และใช้ประโยชน์ในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดที่ได้มาในครั้งนี้ (ตามรายการที่ 1 - 3) ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงแรม รวมถึงโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ (ตามรายการที่ 2) ตามแนวทางที่บริษัทฯ ได้พิจารณาไว้ และสามารถเชื่อมโยงกับโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ รวมทั้งแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งจะสร้างกระแสเงินสดและรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ได้ โดยที่ดินแต่ละแปลงมีจุดเด่นที่แตกต่างกันขึ้นกับแต่ละทำเล และสามารถสร้างประโยชน์ที่แตกต่างกัน

การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินตามรายการที่ 1 ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางของถนนสุขุมวิท และจุดเชื่อมเข้าสู่ย่านทองหล่อ โดยติดกับถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 38 และทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้า BTS ด้วยเนื้อที่รวม 2 ไร่ 18 ตารางวา ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่ยากต่อการจัดหาหรือได้มา³⁸ และที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการให้คุ้มค่าต่อการลงทุน

ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวมีจุดเด่นคือ ทำเลที่ตั้ง โดย

- มีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนสายหลักคือ ถนนสุขุมวิท และติดทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสีเขียว) สถานีทองหล่อ ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงได้ทั้งทางรถยนต์ และระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ โดยอยู่ใกล้ย่านทองหล่อ – สุขุมวิทตอนกลาง ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่าน Entertainment ชื่อดังในระดับไฮเอนด์ และสามารถเชื่อมต่อไปซอยเอกมัย, ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่แถบพร้อมพงษ์ และเข้าสู่พื้นที่ย่านธุรกิจชั้นในตลอดแนวถนนสุขุมวิท ถนนพระรามที่ 1 ถนนราชดำริ ถนนราชปรารภ ถนนสีลม และถนนสาทร ได้โดยสะดวก

รวมถึงการเดินทางเชื่อมไปยังสถานที่ต่างๆ ทั้งกรุงเทพมหานคร โดยการเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าสายอื่นๆ ณ จุดเชื่อมต่อต่างๆ อาทิ รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) รถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (สายสีม่วง) เป็นต้น

- พื้นที่อีกด้านติดซอยสุขุมวิท 38 ซึ่งบรรยากาศภายในซอยเป็นบ้านพักอาศัยส่วนบุคคล ที่มีความเจริญสงบแม้ว่าจะอยู่ใจกลางเมือง โดยสามารถออกซอยย่อยเชื่อมไปซอยสุขุมวิท 40 และผ่านไปถนนพระราม 4 เพื่อขึ้นทางด่วนได้โดยง่าย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะเชื่อมต่อกับโครงการในอนาคตอื่นๆ ในซอยสุขุมวิท 38 ที่เน้นโครงการในระดับลักซ์วรี (Luxury) เพื่อสอดคล้องกับวิถีชีวิตและสภาพแวดล้อมภายในซอยสุขุมวิท 38

³⁸ ที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและอยู่อาศัย มีคอนโดมิเนียม โรงแรม และศูนย์การค้า กระจายตัวโดยรอบพื้นที่และที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิทถูกพัฒนาแล้วเกือบเต็มพื้นที่ รวมถึงแปลงที่ดินที่ยังไม่ถูกการพัฒนาได้ถูกครอบครองโดยเอกชนที่อยู่ระหว่างการรอการพัฒนาบนแปลงที่ดิน (ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 1241011001 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567)

- ย่านทองหล่อ – สุขุมวิทตอนกลาง (เชื่อมระหว่างถนนสายสำคัญ 2 สาย คือ ถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่) มีจุดเด่นที่สำคัญ อาทิ
 - o เป็นย่านที่อยู่อาศัยในระดับไฮเอนด์ และเป็นโซนพื้นที่ที่มีความปลอดภัยสูง โดยเป็นย่านบ้านผู้ดีเก่าที่มีประวัติยาวนาน ผู้อาศัยเป็นกลุ่มผู้บริหารระดับสูง ทำให้คอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในทำเลนี้จึงเป็นโครงการคอนโดมิเนียมหรูที่ได้รับความนิยมจากทั้งกลุ่มผู้ซื้อชาวไทยและต่างชาติ Expat โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น
 - o เป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์ โดยเป็นศูนย์กลางทั้งด้านธุรกิจและไลฟ์สไตล์ระดับพรีเมียม มีทั้งแหล่งรวมร้านอาหารนานาชาติ แหล่งช้อปปิ้งสโตร์ญี่ปุ่น คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าแฟชั่น แหล่ง Entertainment ร้านคลินิกความงามชื่อดัง ซึ่งล้วนตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ได้อย่างครบครัน
 - o เป็นย่าน Entertainment ในระดับไฮเอนด์ และแหล่ง Hang out ของคนรุ่นใหม่และวัยทำงาน ที่มีกิจกรรมสร้างสรรค์ช่วงกลางคืน ทำให้อย่านทองหล้อมีกิจกรรมต่างๆ เกือบ 24 ชั่วโมง
 - o เป็นแหล่งที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับธุรกิจบริการและศูนย์กลางการค้า (ส่วนต่อขยายมาจาก CBD) ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่มีส่วนทุนสูง
- นอกจากนี้ ทองหล่อเปรียบเสมือนบ้านของชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย โดยที่
 - o ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีจำนวนชาวญี่ปุ่นที่อาศัยระยะยาวอยู่นอกประเทศเข้ามาอยู่อาศัยมากที่สุดเป็นอันดับที่ 4 ของโลก รองจากประเทศสหรัฐอเมริกา จีน และออสเตรเลีย เมื่อปี 2564
 - o กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่มีจำนวนประชากรญี่ปุ่นที่ลงทะเบียนอาศัยระยะยาวอยู่นอกประเทศมากเป็นอันดับ 2 ของโลก
 - o ย่านทองหล่อ พร้อมพงษ์ และสุขุมวิท เป็นย่านที่ชาวญี่ปุ่นที่อาศัยระยะยาวอยู่นอกประเทศเข้ามาอยู่อาศัย สูงสุดเป็นอันดับที่ 1 ของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงที่อาศัยอยู่นอกประเทศ นักวิชาชีพและครอบครัว รวมถึงนักเรียนญี่ปุ่นในโรงเรียนนานาชาติและมหาวิทยาลัย รวมทั้งนักท่องเที่ยวคนญี่ปุ่นที่อยู่ในที่พักอาศัยในระยะยาวด้วย ส่วนใหญ่คนญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยพบได้ในกรุงเทพมหานคร ชลบุรี และเชียงใหม่

(ที่มา: บริษัทฯ)

โดยที่โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีจุดเด่นของโครงการที่จะเอื้อต่อการสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว ดังนี้

- บริษัทฯ ได้วิเคราะห์โอกาสในการลงทุน โดยเห็นว่าโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ซึ่งตั้งบริเวณปากซอยสุขุมวิท 38 ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ อยู่ใจกลางถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นแหล่งศูนย์กลางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ล้อมรอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายที่ดึงดูดทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น พร้อมด้วยการเดินทางที่สะดวกสบาย
- บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ให้ตอบโจทย์ความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับ Luxury ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ และเสริมแกร่งพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของ AWC เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน

- โดยที่ โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) จำนวน 242 ห้อง (ขนาดห้อง 42 – 280 ตารางเมตร) ร้านอาหารที่มีชื่อเสียง บริการอาหารนานาชาติระดับกรีนมิชลิน ห้องประชุม ห้องรับรองที่มีความเป็นส่วนตัว กิจกรรมและโปรแกรมดูแลสุขภาพแบบครบวงจร อาทิ โปรแกรมเพื่อสุขภาพตามความต้องการส่วนบุคคลสำหรับการเข้าพักระยะยาว สระว่ายน้ำบนชั้นดาดฟ้าและบาร์ พลูบาร์ปาร์ตี้ สปาที่ผสมผสานรวมกับโปรแกรมสุขภาพ ออนเซ็น วารีบำบัด

แผนภาพที่ 22: ภาพรวมคอนเซ็ปต์โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38



ดังนั้น ทำเลดังกล่าวจึงตอบใจหทัยของบริษัทฯ ที่ต้องการพัฒนาโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ซึ่งเน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ ภายใต้แนวคิด "วิถีชีวิตที่สุขภาพดีและยืนยาวสำหรับคนเมือง (Holistic Wellness)" เพื่อประสบการณ์การพักผ่อน และการบริการเพื่อสุขภาพที่ดีแบบองค์รวม ผสมผสานกับบรรยากาศธรรมชาติ ท่ามกลางความรื่นวย เร่งรีบของย่านทองหล่อและวิถีชีวิตคนเมือง ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยสามารถที่จะเชื่อมโยงทั้งการพักผ่อนและกิจกรรมภายในที่พัก รวมทั้งอาจเป็นการเพิ่มระยะเวลาการเข้าพัก (Length of Stay) ด้วย อันจะสร้างกระแสเงินสดและรายได้ที่ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

(4) เป็นการลงทุนในโครงการที่มีระยะเวลาสิทธิการเช่าระยะยาว และภายใต้เงื่อนไขที่ดี

สิทธิการเช่าของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีระยะเวลารวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป ประกอบด้วย 2 สัญญา โดยแต่ละสัญญามีระยะเวลา 30 ปี ต่อเนื่องกัน ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่า ชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว และสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ในทันที ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2571 นอกจากนี้ 38D ในฐานะผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ได้ด้วย

ดังนั้น จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ทันที รวมทั้งเริ่มมีรายได้และรับรู้ผลการดำเนินงานได้ตลอดระยะเวลาตามสิทธิการเช่า 60 ปี ซึ่งถือว่าเป็นเงื่อนไขที่ดี ทำให้กลุ่มบริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนภายใต้โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ได้อย่างเต็มที่และมีต้องกังวลกับการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาที่ 2 อันเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทฯ

(5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

๑

เงินลงทุนในการเข้าทำรายการที่ 1 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ 38D ประมาณ 998.00 ล้านบาท³⁹

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2571 (โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ 38D รวมถึง PCC, PS2 และ KCC ครบทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2572) บริษัทฯ จะมีขนาดธุรกิจที่เพิ่มขึ้น โดยจะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 173,435.29 ล้านบาท⁴⁰ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ ซึ่งถือว่าเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาวและสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่ 1

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

การเข้าทำรายการที่ 1 ในครั้งนี้ มีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 3,229.30 ล้านบาท ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D ประมาณ 998.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) จำนวน 179.64 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระภายใน 5 ปี (ข) ชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี สูงสุดประมาณ 226.10 ล้านบาท และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่ง 38D จะทยอยชำระในช่วงพัฒนาโครงการปี 2568 – 2571 โดยในเบื้องต้น 38D จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

และเมื่อพิจารณาในภาพรวมของทั้ง 3 รายการ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะต้องชำระเงินลงทุนในส่วน of ค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2, KCC และชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA รวมทั้งชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ สำหรับหุ้นส่วนที่เหลือของ 38D, PCC, PS2 และ KCC รวมสูงสุดประมาณ 5,893.25 ล้านบาท โดยที่เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการของทั้ง 3 โครงการ ประมาณ 11,130.80 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ แหล่งที่มาของเงินลงทุนค่าซื้อหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2, KCC และชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA รวมทั้งชำระเงินเพิ่มในครั้งนี้ จะมาจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทฯ (ไม่ติดข้อจำกัดในการเบิกใช้และไม่กระทบต่อวงเงินของโครงการอื่น) ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity: IBD/E Ratio) ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการชำระหนี้ควบคู่กันด้วย

³⁹ โดยมีได้นำส่วนค่าพัฒนาโครงการของ 38D อีกประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว กำหนดให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เสร็จสมบูรณ์จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์

⁴⁰ หากรวมทั้ง 3 โครงการ (และรายการที่ 2 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 186,448.93 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะใช้เงินลงทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 84,961.25 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 87,476.04 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.97 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.90 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ทำให้บริษัทฯ สามารถก่อหนี้เพื่อการลงทุนได้อีก โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 3.04 เท่า เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า

หากพิจารณาภาพรวมของการลงทุนทั้งหมดทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ โดยเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ชำระเงินลงทุนทั้งหมดในคราวเดียว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีมูลหนี้ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเท่ากับมูลค่ารวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 17,024.05 ล้านบาท (รวมภาระหนี้ของ 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ) ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ หากคำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินข้างต้น และมีได้คำนึงถึงผลประกอบการในอนาคต⁴¹ การดำรงอัตราส่วนทางการเงินยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน (Financial Covenants) (ทั้งนี้ อัตราส่วนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นกับข้อมูลทางการเงินในช่วงเวลาที่เข้าทำรายการ (Closing) ซึ่งบริษัทฯ จะแบ่งการชำระค่าหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็น 2 ส่วน และในระหว่างการพัฒนาโครงการ โดย 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA ในระหว่างปี 2568 - 2573) ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ก่อนการเข้าทำรายการ (อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	ภายหลังการเข้าทำรายการ				ตาม Financial Covenants ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินในปัจจุบัน
		รายการที่ 1	รายการที่ 2	รายการที่ 3	รวม 3 รายการ	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.97 เท่า	1.01 เท่า	1.12 เท่า	0.98 เท่า	1.17 เท่า	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.90 เท่า	0.95 เท่า	1.08 เท่า	0.92 เท่า	1.13 เท่า	ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)	3.04 เท่า	2.89 เท่า	2.53 เท่า	2.99 เท่า	2.40 เท่า	ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า และเงื่อนไขอื่นๆ ⁴¹

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงสัดส่วนดำรงอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทของครอบครัว และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังถูกจำกัดจากการดำเนินการบางประการ เช่น บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องไม่ทำการโอน ขาย ให้เช่า จำหน่าย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ กับทรัพย์สินในกลุ่มบริษัทฯ เว้นแต่เป็นภาระติดพันที่เกิดโดยผลของกฎหมาย หรือเกิดจากการประกอบธุรกิจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ไม่เกินอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนด (Financial Covenants) ของสถาบันการเงิน ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 1.5 เท่า และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างทางการเงินปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงมีความสามารถที่จะก่อหนี้เพิ่มเพื่อลงทุน/พัฒนาโครงการอื่นๆ ได้

(2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(2.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมในละแวกเดียวกัน

เมื่อพิจารณาโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) บริเวณโซนสุขุมวิท และละแวกใกล้เคียง ซึ่งมีจำนวน 4 แห่ง ด้วยจำนวนห้องพักรวมประมาณ 968 ห้อง ซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูหรรษา เจาะ

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

๑

กลุ่มลูกค้า นักท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์ รวมถึงชาวญี่ปุ่นเช่นเดียวกับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 รวมทั้งอยู่ใกล้แหล่งช้อปปิ้งต่างๆ และสถานีรถไฟฟ้า เช่นเดียวกัน โดยที่คู่แข่งทางตรงในระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) คือ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท (Intercontinental Bangkok Sukhumvit) ส่วนโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่มีไลฟ์สไตล์ เช่น โรงแรมนิคโกกรุงเทพ (Hotel Nikko Bangkok), โรงแรมมาดิปาดิ แบงคอก ออโตกราฟ คอลเล็กชัน (Madi Paidi Bangkok, Autograph Collection), และโรงแรมแมริออท กรุงเทพ สุขุมวิท (Bangkok Marriott Hotel Sukhumvit) ซึ่งมีจุดเด่นดังนี้

โรงแรม	จำนวนห้อง / ระดับ	ที่ตั้งและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรม
โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท	241 ห้อง / ลักซ์ชัวรี	ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท 59 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: นักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ นักธุรกิจโดยเฉพาะนักธุรกิจชาวญี่ปุ่น
โรงแรมนิคโกกรุงเทพ	301 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟสเกล	ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท 55 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: คนญี่ปุ่น นักท่องเที่ยว นักธุรกิจ
โรงแรมมาดิปาดิ แบงคอก ออโตกราฟ คอลเล็กชัน	56 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟสเกล	ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท 53 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: ดิจิตอลโนแมด, นักเดินทางทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งเพื่อธุรกิจและการพักผ่อน (คนเดี่ยว คู่รัก กลุ่มเพื่อน ครอบครัว)
โรงแรมแมริออท กรุงเทพ สุขุมวิท	370 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟสเกล	ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท 57 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: นักเดินทางทั้งในประเทศและต่างประเทศ คู่รัก ครอบครัว

ที่มา: บริษัทฯ และเว็บไซต์ของแต่ละโรงแรม

(2.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง

การที่กลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ประมาณร้อยละ 70 เป็นลูกค้าต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งจะครอบคลุมตั้งแต่กลุ่มลูกค้าในระดับรายได้ปานกลาง – สูง ที่ต้องการท่องเที่ยวทั้งทางธุรกิจและพักผ่อน ด้วยความต้องการพักผ่อนที่สอดคล้องกับการจัดตารางกิจกรรมของตนเอง ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 30 เป็นกลุ่มลูกค้าภายในประเทศรวม Expat นั้น จึงเป็นการพึ่งพากลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งมากเกินไป จนอาจเกิดผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่ส่งผลต่อการเดินทางระหว่างประเทศ และ/หรือ ประเทศต้นทางมีการแจ้งเตือน/ห้ามพลเมืองของประเทศตนไม่ให้นักเดินทางเข้ามายังประเทศไทย รวมทั้งสถานการณ์ที่กระทบการท่องเที่ยวและการเดินทางทั่วโลก

(2.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

เนื่องจากบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยการสร้างอาคารใหม่ขนาด 29 ชั้นบนดิน และใต้ดิน 2 ชั้น พร้อมปรับปรุงภูมิสถาปัตย์ ปรับทัศนียภาพภายในพื้นที่ โดยบริษัทฯ ได้ประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดไว้เรียบร้อยแล้ว ซึ่งต้นทุนดังกล่าวครอบคลุมถึงค่าเงินเพื่อตลอดระยะเวลาก่อสร้างและพัฒนาโครงการ แต่บริษัทฯ ยังไม่ได้ออกแบบการก่อสร้างโดยละเอียดและยังไม่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นจริงอาจจะไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) หรือหากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแบบทั้งหมดหรือบางส่วน ก็อาจจะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มได้เช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจากประสบการณ์ในการพัฒนาและควบคุมการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ผ่านมา ซึ่งรวมถึงการจัดจ้างผู้รับเหมา การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์แบบรวมศูนย์ จะสามารถคาดการณ์ต้นทุนล่วงหน้า รวมทั้งควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยที่ยังคงไว้ซึ่งคุณภาพตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ แม้ว่าจะเป็นการก่อสร้างนอกเขตพื้นที่หลักของบริษัทฯ ก็ตาม นอกจากนี้

หากบริษัทฯ พิจารณาเลือกรูปแบบสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ก็จะสามารถลดความเสี่ยงข้อนี้ลงไปได้

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

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณา อาทิ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะดำเนินการปรับปรุง ทบอาคารเดิมและก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ความสูง 29 ชั้น ในพื้นที่เดียวกัน เพื่อเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จึงจำเป็นต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ด้วย โดยสถานะปัจจุบัน ยังมิได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี ซึ่งในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ดำเนินการออกแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว

(3) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D

การตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ 38D โดยบริษัท ธีระวงศ์ ชินวัฒน์ และ พาร์ทเนอร์ส จำกัด เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันกับศาลภาษีอากรกลาง ศาลแพ่ง ศาลแพ่งธนบุรี ศาลอาญา ศาลอาญากรุงเทพใต้ ศาลอาญาธนบุรี ศาลแรงงานกลาง ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ ศาลล้มละลายกลาง ศาลปกครองกลาง และกรมบังคับคดี ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด

แต่บริษัทฯ อาจจะมีความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของ 38D ด้วยเหตุที่ 38D เป็นบริษัทที่ถือครองสินทรัพย์ (สิทธิการเช่า) และยังมีได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างไรก็ตาม ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุความรับผิดชอบประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ 38D แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ถือหุ้นใน 38D ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน 38D ให้รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน 38D ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 38D ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งข้อเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน 38D ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

2.3 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2

(1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (1) -

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 2: โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น คือ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนถนนช้างคลาน ใจกลางในทาบซาร์ เชียงใหม่ ที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ขนาดใหญ่ ภายใต้แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะประกอบด้วย โรงแรม 3 แห่ง ศูนย์การค้า พื้นที่ให้ร้านค้าปลีกเช่าในเชิงพาณิชย์ (Retail) ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุกภายในอาคาร (สวนน้ำ) อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในครั้งนี้ รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนโดยการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นการกระจายรายได้ให้ครอบคลุมทั้ง 2 กลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (2) -

ปัจจุบันโครงสร้างรายได้หลักจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ มาจาก 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการการค้า (Retail and Wholesale) และอาคารสำนักงาน (Office Buildings) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.43 และร้อยละ 32.57 ของรายได้รวมจากการดำเนินงานปี 2562 ตามลำดับ และเท่ากับร้อยละ 47.92 และร้อยละ 52.08 ของรายได้รวมจากการดำเนินงานปี 2563 ตามลำดับ (ซึ่งปี 2563 เป็นปีที่แต่ละกลุ่มธุรกิจล้วนแต่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 โดยที่ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ รวมทั้งจากมาตรการชะลอการเดินทางข้ามจังหวัด เป็นต้น ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Retail) ได้รับผลกระทบจากการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าบางส่วน เป็นต้น) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2563		ปี 2564 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2565 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2566	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)										
รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ	8,692	67.43	2,867	47.92	1,770	39.99	6,436	67.52	10,175	74.26
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings)										
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	4,198	32.57	3,116	52.08	2,657	60.01	3,096	32.48	3,526	25.74
รายได้รวมจากการดำเนินงาน	12,890	100.00	5,983	100.00	4,427	100.00	9,532	100.00	13,701	100.00
สัดส่วนเทียบรายได้รวม	ร้อยละ 97.01		ร้อยละ 97.50		ร้อยละ 96.68		ร้อยละ 98.99		ร้อยละ 97.62	

ที่มา: บริษัทฯ

การเข้าทำรายการที่ 2: โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากทั้ง 2 กลุ่มธุรกิจ โดยที่บริษัทฯ จะมีจำนวนห้องพักโรงแรมเพิ่ม 550 ห้อง (หากรวมการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรมดุสิต

ดีทู เชียงใหม่ ขนาด 102 ห้อง ที่ตั้งอยู่ติดกัน จะเพิ่มเป็น 652 ห้อง) รวมทั้งพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของบริษัทฯ อีกประมาณ 28,577 ตารางเมตร⁴² อันจะเป็นการสร้างรายได้ส่วนเพิ่มให้แก่ทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings) โดยคาดว่าบริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้จากค่าที่พัก บริการ และการให้เช่าพื้นที่ของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2571 เป็นต้นไป (ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC ในช่วงที่แต่ละโครงการเปิดให้บริการ คือ ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2571 และส่วน PS2 และ KCC เมื่อครบ 5 ปี คือ ภายในวันที่ 25 เมษายน 2572)

ดังนั้น การเข้าทำรายการที่ 2: โครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ในครั้งนี้ จึงเป็นการบริหารพอร์ตการลงทุน โดยการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นการกระจายรายได้ให้ครอบคลุมทั้ง 2 กลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งมากเกินไป

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ขนาดใหญ่ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (3) -

ที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (ประกอบด้วย โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และโครงการลานนาทิด กาแล) ตั้งอยู่บนสายหลักคือ ถนนช้างคลาน และอยู่ใจกลางในทบาชาร์ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงในตัวเมืองเชียงใหม่มาอย่างยาวนาน และมีทางออกไปยังถนนท่าแพ และถนนเจริญประเทศ ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่ยากต่อการจัดหาหรือได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการ รวมทั้งสิทธิการเช่าที่ดิน อันเป็นการรวบรวมที่ดินขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการให้เชื่อมต่อและเสริมศักยภาพของโครงการที่อยู่ติดกัน อันเป็นการสร้างฐานการเติบโตด้วยโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ ภายใต้ทรัพย์สินที่มีอยู่ของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งตรงกับภายใต้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ อีกทั้งรวมทั้งเป็นการปิดโอกาสการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพโดยกลุ่มผู้ประกอบการรายอื่น

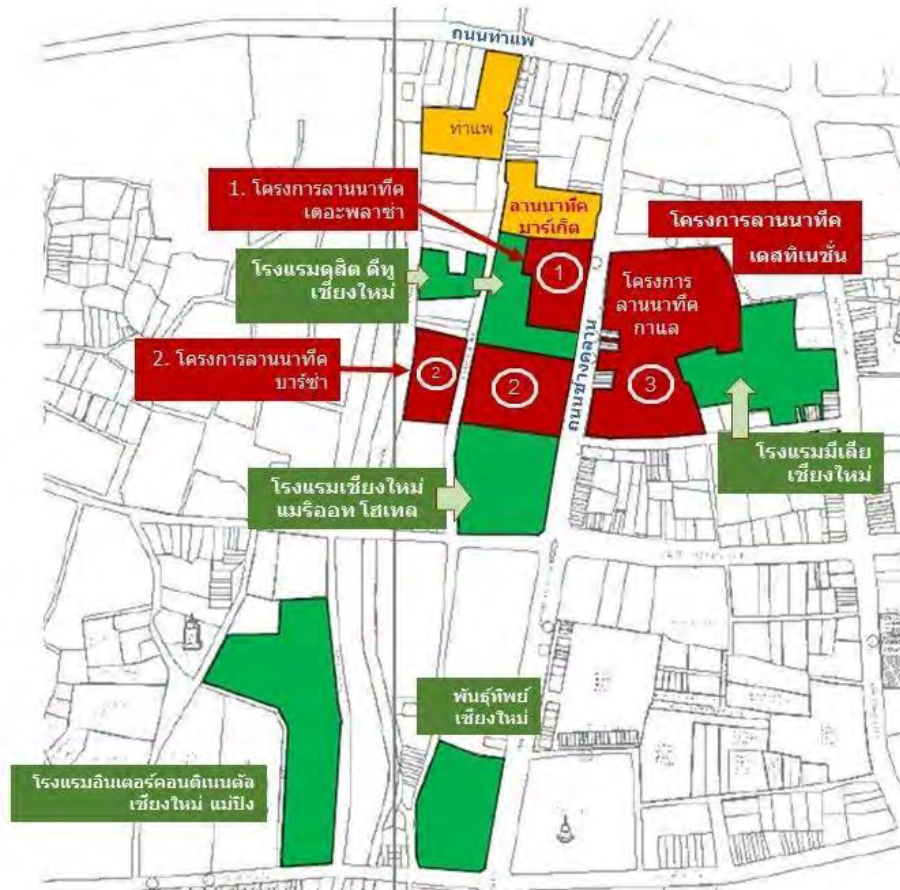
ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวมีจุดเด่นคือ ทำเลที่ตั้ง โดย

- ตั้งอยู่ในย่านช้างคลาน ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ถือเป็น Old-CBD แหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของเชียงใหม่ ซึ่งมีทั้งตลาดที่สำคัญได้แก่ ตลาดวโรรส (กาดหลวง) และตลาดต้นลำไย ซึ่งถือเป็นแหล่งรวมสินค้า อุปโภค บริโภค ของฝาก ตลาดค้าส่ง-ค้าปลีก และพื้นที่การค้า รวมทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาวมากมาย นอกจากนี้ยังมีสถานที่ราชการ และโรงเรียนชื่อดังจำนวนมาก ทำให้อย่านนี้มีความคึกคักของผู้คน และย่านช้างคลานจึงเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยว
- เป็นที่ตั้งของเชียงใหม่ในทบาชาร์ และกาแลในทบาชาร์ ถนนช้างคลาน แหล่งท่องเที่ยวและจำหน่ายของที่ระลึก สินค้าพื้นเมือง ยามค่ำคืนที่มีชื่อเสียงของย่านช้างคลานที่อยู่คู่กับเมืองเชียงใหม่มาอย่างยาวนาน ซึ่งเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่มาเยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการที่ต่อยอดจากเรื่องราวในอดีตและ

⁴² หากรวมทั้ง 2 โครงการ (รายการที่ 1 และ 2) บริษัทฯ จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 36,412 ตารางเมตร รวมเป็นประมาณ 202,221 ตารางเมตร และจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นเป็น 5,336 ห้อง จาก ณ สิ้นปี 2563

ข้อเสี่ยงที่ผ่านมา ให้คงอยู่ต่อไปภายใต้การดำเนินงานและโครงการของบริษัทฯ โดยที่มีต้องเริ่มต้นในการพัฒนาโครงการในพื้นที่ใหม่ๆ

แผนภาพที่ 23: ที่ตั้งโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในย่านถนนช้างคลาน



- ที่ดินของโครงการลานนาทิศ เดสทินเนชั่น ตั้งอยู่ 2 ฝั่งของถนนช้างคลาน และอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ที่ได้รับการพัฒนาและเปิดให้บริการแล้ว โดยที่
 - o โครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ โดยโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ตั้งอยู่ฝั่งที่ติดกับถนนท่าแพซอย 1 ในขณะที่โครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า อยู่ฝั่งที่ติดกับถนนช้างคลาน (ซึ่งเป็นถนนสายหลักของย่านไนท์บาซาร์ เมื่อเชื่อมต่อทั้ง 2 โครงการเข้าด้วยกัน จะสามารถเข้า-ออกได้ทั้งฝั่งถนนช้างคลาน และถนนท่าแพซอย 1 ซึ่งสามารถทะลุไปออกถนนท่าแพ ด้วยที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และตั้งอยู่ติดกับโครงการลานนาทิศ มาร์เก็ต ซึ่งเป็นตลาดนัดกลางคืนที่มีไลฟ์สไตล์ โดดเด่น และมีข้อเสียอย่างมากอีกแห่งของย่านไนท์บาซาร์ รวมทั้งอยู่ห่างจากที่ดินท่าแพประมาณ 300 เมตร ซึ่งทั้งสองแปลงเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - o ส่วนโครงการลานนาทิศ บาร์ซ่า อยู่ติดกับโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล และสามารถเชื่อมกับโครงการลานนาทิศ เดอะพลาซ่า ซึ่งมีที่ดินที่จัดการจะจ่ายอมเชื่อมระหว่างกัน จึงเป็นพื้นที่ที่สามารถเชื่อมต่อกันเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ใกล้เขตเมืองเก่า Old-CBD ด้วยเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ 18

ตารางวา⁴³ เพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องกันตลอดแนวถนนข้างคลานฝั่งขวาที่มีความยาวกว่า 289 เมตร

- o ที่ดินบางส่วนของโครงการลานนาทิด กาแล เนื้อที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา ตั้งอยู่ตลอดแนวถนนข้างคลานฝั่งซ้ายความยาวกว่า 238 เมตร และติดถนนเจริญประเทศซอย 1 ความยาว 120 เมตร ซึ่งสามารถทะลุไปสู่ถนนเจริญประเทศ เพื่อวนต่อไปยังถนนท่าแพได้
- ซึ่งโครงการลานนาทิด กาแล จะสามารถเชื่อมต่อกับโครงการของบริษัทฯ ได้ดังนี้ (ก) โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า และโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า รวมทั้งโรงแรมเชียงใหม่ แมริออทไฮเทล โรงแรม ดลิต ดีทู เชียงใหม่ และโครงการลานนาทิด มาร์เก็ต ที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกัน (ข) โรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ (ชื่อเดิมโรงแรมพรพิงค์ ทาวเวอร์) ซึ่งด้านหลังติดกับกาแลในท่าบาศร์ (ส่วนหนึ่งของโครงการลานนาทิด กาแล) ส่วนด้านหน้าของโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ ติดถนนเจริญประเทศ ทำให้บริษัทฯ จะครอบครองที่ดินต่อเนื่องตั้งแต่ถนนท่าแพซอย 1 ถนนข้างคลาน ถนนเจริญประเทศ และถนนลอยเคราะห์
- นอกจากนี้ จังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นจังหวัดใหญ่รองจากกรุงเทพมหานคร ที่มีพร้อมทั้งสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่หลากหลายโดดเด่นด้านงานหัตถกรรม ศิลปะและวัฒนธรรมพื้นบ้าน ซึ่งเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าอย่างยิ่ง มีโรงแรม ที่พัก กิจกรรมการท่องเที่ยวที่รองรับในความต้องการที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว พื้นที่จัดประชุมและกิจกรรมขนาดใหญ่ รวมทั้งมีสนามบินนานาชาติที่รองรับทั้งสายการบินภายในประเทศและบินตรงจากต่างประเทศ โดยภาพรวมแล้ว จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความพร้อมที่จะรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงการเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

ดังนั้น ท่าเลดังกล่าวจึงตอบโจทย์ของบริษัทฯ ที่ต้องการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินชัน เพื่อเป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ขนาดใหญ่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ ที่จะเชื่อมต่อกับโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มธุรกิจของ AWC ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องกันและละแวกเดียวกัน อีกทั้งเป็นการใช้ประโยชน์และต่อยอดจากชื่อเสียงของในท่าบาศร์และย่านข้างคลาน ซึ่งเป็นสถานที่ยอดนิยมของนักท่องเที่ยว อันจะเอื้อต่อการดึงดูดกลุ่มเป้าหมายของโครงการในการเข้ามาใช้บริการทั้งห้องพักที่มีให้เลือกในคอนเซ็ปต์ที่แตกต่างกัน พบปะสังสรรค์ รับประทานอาหาร จักรยานใช้สอย อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(4) โครงการลานนาทิด เดสทินชัน มีจุดขายที่น่าสนใจคือ เป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แห่งแรกในย่านข้างคลาน ซึ่งมีทั้งโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) รวมทั้งพื้นที่จัดแสดงทางศิลปะวัฒนธรรม อันจะนำไปสู่การเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่และประเทศไทย

บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินชัน ให้เป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ในย่านข้างคลาน และในท่าบาศร์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานของตัวเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางในการเข้ามาท่องเที่ยวในย่านข้างคลานและพื้นที่ในท่าบาศร์ เชียงใหม่ รวมทั้งเพื่อให้แก่การท่องเที่ยวซ้ำ (Revisit) ในทุกครั้งที่มาเยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงเป็นแหล่งท่องเที่ยวพบปะกัน สำหรับคนท้องถิ่นและ Expat ที่ใช้เชียงใหม่เป็นฐานในการทำงาน และเพื่อรองรับอุตสาหกรรมไมซ์ ด้วยแนวคิดการพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นจุดหมายปลายทางของงานศิลปะที่ได้รับแรงบันดาลใจจากศิลปะล้านนา

⁴³ ประกอบด้วย โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า, โรงแรม ดลิต ดีทู เชียงใหม่, โรงแรมเชียงใหม่ แมริออทไฮเทล, และที่ดินของโครงการลานนาทิด มาร์เก็ต

วัฒนธรรม และประวัติศาสตร์ที่มายาวนานกว่า 700 ปี ผสมผสานกับการออกแบบร่วมสมัยที่จะทำให้โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น กลายเป็นศูนย์กลางศิลปะที่ยั่งยืนและแฝงไปด้วยความหรูหรา โดยออกแบบผังและโครงสร้างอาคารให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง⁴⁴

โดยโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) แบ่งเป็น 3 โครงการย่อย คือ โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และโครงการลานนาทิด กาแล ก่อสร้างบนเนื้อที่รวม 30 ไร่ 2 งาน 41.70 ตารางวา ซึ่งภายในโครงการจะประกอบด้วย

(ก) โรงแรม 3 แห่ง 3 สไตล์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร, โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น ด้วยสถานที่พักผ่อนอันหรูหรา บรรยากาศแบบญี่ปุ่น พร้อมด้วยบริการออนเซ็น และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โนบุ, และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่มุ่งเน้นกลุ่มครอบครัว และกลุ่มไมซ์ ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) เพื่อเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งภายในห้องพักตกแต่งด้วยสไตล์โมเดิร์นร่วมสมัย แฝงด้วยศิลปะที่แสดงถึงเรื่องราวและวิถีชีวิตชาวล้านนาในอดีต

(ข) พื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ตมาร์เก็ต, ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ และงานทำมือจากทั่วภาคเหนือ (The Craft Village)

(ค) ศูนย์การค้า ที่มีทั้งโซนหรูหราร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner) และพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต และ

(ง) สวนสนุก ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner Theme Park) รวมทั้งสวนน้ำภายในโรงแรม ซึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ยังไม่มีสวนสนุก และสวนน้ำ ในย่านใจกลางเมือง และแวดล้อมไปด้วยแหล่งท่องเที่ยวในเมืองหลากหลายสไตล์ อันจะเป็นอีกจุดขายที่สำคัญของโครงการ

ดังนั้น จึงถือว่าโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น มีจุดขายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง และองค์ประกอบของโครงการ ที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวและตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มเป้าหมายที่จะเข้ามาใช้บริการซึ่งบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายจะให้โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Destination) แห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจะเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่สำหรับการท่องเที่ยวเชียงใหม่และประเทศไทย รวมทั้งเพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก

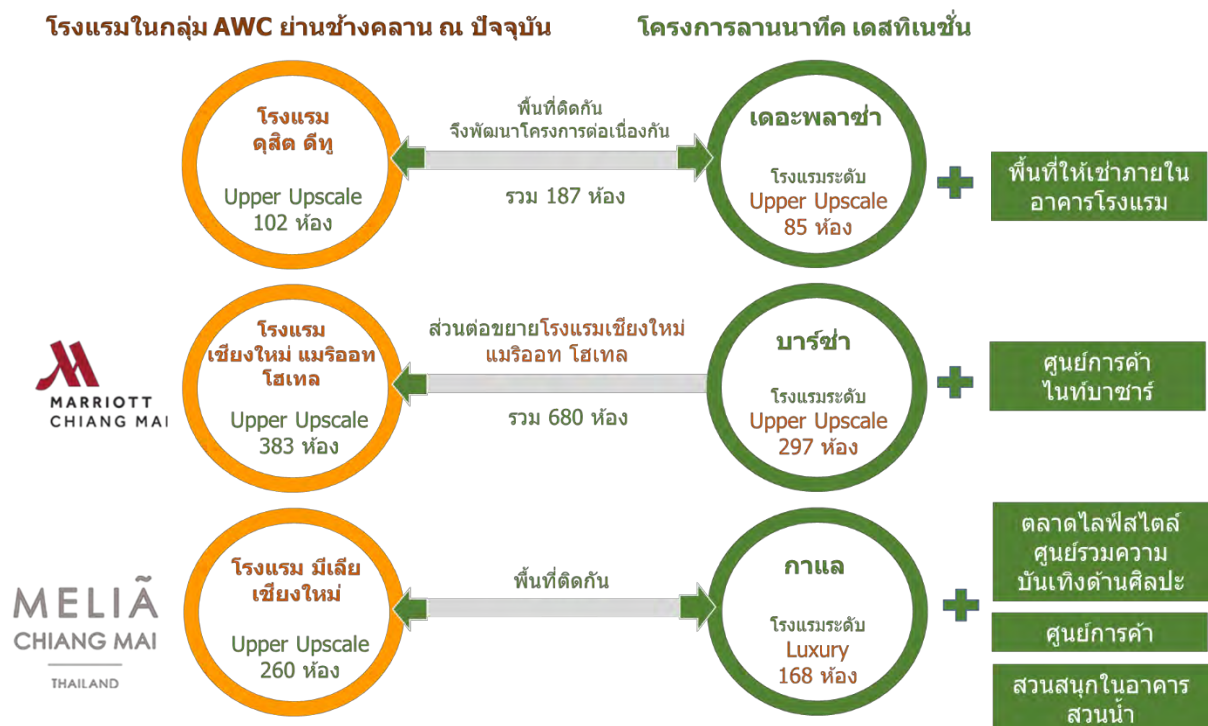
(5) โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย

จากจุดเด่นของที่ตั้งที่ดินตามข้อ (3) และจุดเด่นของโครงการตามข้อ (4) ข้างต้น ซึ่งเป็นจุดขายที่สำคัญในการผลักดันให้โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวและเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของเชียงใหม่ และเป็นโครงการหลักที่จะเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญในการเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจของ AWC ในใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยเชื่อมโยงกับกลุ่มธุรกิจของ AWC ที่มีอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อันส่งผลให้กลุ่มธุรกิจของ AWC ถือว่าเป็นเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจรและใหญ่ที่สุดในย่านชานกลางและจังหวัดเชียงใหม่ โดยที่

(ก) ในเบื้องต้นโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น จะพัฒนาโครงการเพื่อเชื่อมต่อโดยตรงกับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล และโรงแรมมิเลียม เชียงใหม่ รวมทั้งพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ด้วยเนื้อที่รวมกันประมาณ 41 ไร่ 2 งาน 80.20 ตารางวา

⁴⁴ รายละเอียดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อต่อ (2) ของรายงานฉบับนี้

แผนภาพที่ 24: การพัฒนาและเชื่อมต่อโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่นกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ



จึงเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด โดยทุกโรงแรมถือว่าสนับสนุนกิจกรรมของซึ่งกันและกัน สามารถจัดสรรพื้นที่ของแต่ละโครงการให้มีบริการที่ครบครัน เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้โดยที่มิได้เป็นการแย่งลูกค้ากันเอง ภายใต้การบริหารจัดการโครงการร่วมกันโดยทีมงานของบริษัทฯ โดยที่โครงการลานนาทิด เดอะฟลาชา และโรงแรมที่ตั้งอยู่ติดกัน จะบริหารภายใต้แบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ส่วนโครงการลานนาทิด บาร์ชา บริหารภายใต้แบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) เชื่อมต่อกับโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ส่วนโครงการลานนาทิด กาแล สามารถเชื่อมต่อกับโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ได้ ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(ข) เชื่อมต่อกับโรงแรม อินเดอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง, พันธุ์ทิพย์ ไลฟ์สไตล์ ฮับ – เชียงใหม่, โครงการลานนาทิด มาร์เก็ต ตลาดนัดกลางคืน รวมทั้งโครงการใหม่ในเชียงใหม่ในอนาคตด้วย ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนแต่ละโครงการในย่านช้างคลานให้เติบโตไปด้วยกัน รวมทั้งยังเกิดการประหยัดต่อขนาดทางอ้อม จากการที่นักท่องเที่ยวสามารถเยี่ยมชม/ใช้บริการโครงการอื่นๆ อีกด้วย

(6) PS2 ยังคงใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคารจอดรถ ส่วน PCC และ KCC ปรับปรุงอาคารเดิมบางอาคาร ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ

ทรัพย์สินที่จะได้มาจากรายการที่ 2: โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ในส่วนของโครงการลานนาทิด บาร์ชา ของ PS2 จะใช้งานอาคารจอดรถอาคารเดิม 4 ชั้น พื้นที่อาคาร 6,717 ตารางเมตร โดยมีได้ปรับปรุงใดๆ เนื่องจากเป็นอาคารใหม่อายุประมาณ 4 ปี มีสภาพอาคารค่อนข้างดีจึงมีความพร้อมในการใช้งานได้ทันที

สำหรับโครงการลานนาทิด เดอะฟลาชา บนที่ดินของ PCC จะปรับปรุงจากอาคารหลังเดิมเพื่อเป็นอาคารโรงแรม จึงทำให้ย่นระยะเวลาในการก่อสร้าง, โครงการลานนาทิด กาแล บนที่ดินของ KCC โดยส่วนใหญ่จะก่อสร้างอาคารใหม่ ทั้งตลาด อาคารจอดรถ อาคารศูนย์การค้า และอาคารโรงแรม โดยจะปรับปรุงอาคารเดิมบางอาคาร ได้แก่ บ้านแจ้งเหอ (บ้านไม้โบราณ) และปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิม ซึ่งส่วนปรับปรุงนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของเฟสที่ 1:

๑

ตลาดหลักทรัพย์และอาร์ทิลเลจ (ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ) จึงทำให้ย่นระยะเวลาในการก่อสร้างและทำให้โครงการลานนาทิด กาแล สามารถเปิดให้บริการในเฟสที่ 1 ได้ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ในขณะที่การพัฒนาโครงการเฟสที่ 2 อาคารศูนย์การค้าและอาคารจอดรถ และเฟสที่ 3 โรงแรมและสวนสนุก สวนน้ำ จะเป็นการสร้างอาคารใหม่ จึงใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการมากกว่า จึงทำให้เฟสที่ 2 และเฟสที่ 3 จะเปิดให้บริการประมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2570 และไตรมาสที่ 4 ปี 2573 ตามลำดับ

(7) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (5) -

โดยที่ หากพิจารณาเฉพาะเงินลงทุนในการเข้าทำรายการที่ 2 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ประมาณ 1,637.31 ล้านบาท ซึ่งมาจากมูลค่าซื้อหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC ประมาณ 3,448.00 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการอีกประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ 38D รวมถึง PCC, PS2 และ KCC ครบทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2572 และพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2573 บริษัทฯ จะมีขนาดธุรกิจที่เพิ่มขึ้น โดยจะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 184,387.53 ล้านบาท⁴⁵ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ ซึ่งถือว่าเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาวและสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

2.4 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่ 2

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

- โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (1) -

โดยที่ การเข้าทำรายการที่ 2 ในครั้งนี้ จะภาระหนี้สินสูงสุดประมาณ 12,731.39 ล้านบาท ซึ่งมาจาก (ก) ค่าซื้อหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC ประมาณ 3,448.00 ล้านบาท (ข) ชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี สูงสุดประมาณ 781.15 ล้านบาท และ (ค) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ ประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่ง PCC, PS2 และ KCC จะทยอยชำระในช่วงพัฒนาโครงการปี 2567 – 2573 โดยในเบื้องต้น PCC, PS2 และ KCC จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

(2) ที่ดินโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า มีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดิน

เนื่องจากโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะรื้ออาคารเดิมจำนวน 1 อาคาร และสร้างอาคารขึ้นใหม่ความสูง 12 ชั้นบน พร้อมทั้งจอดรถใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อเป็นโรงแรม และศูนย์การค้า ด้วยมูลค่าเงินลงทุนประมาณ 2,865.95 ล้านบาท บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาวระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2587 โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2572

⁴⁵ หากรวมทั้ง 3 โครงการ (และรายการที่ 1 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 186,448.93 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะใช้เงินลงทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ดังนั้น จึงทำให้ PS2 ใช้ประโยชน์จากอาคารและรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรม และพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ สูงสุดประมาณไม่เกิน 15 ปี 8 เดือน (หากเปิดให้บริการต้นไตรมาสที่ 4 ปี 2572) ซึ่งเป็นข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาคงเหลือในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ PS2 ยังคงอยู่ในกระบวนการการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุนสิ้นสุดตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินยังคงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้น หาก PS2 มิได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า จึงไม่ได้กระทบต่อผลตอบแทนโดยรวมของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

(3) ที่ดินโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ที่ดินโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ตั้งอยู่บนข้างคลอง ตำบลข้างคลอง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง หมายเลข 4.30 ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยวได้ แต่จะมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร⁴⁶ โดยตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2547 (อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ที่ตั้งของทรัพย์สิน - ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

ส่วนการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการศูนย์การค้าของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจใดๆ และไม่เข้าข่ายการดำเนินธุรกิจค้าปลีก (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภคครั้งสุดท้าย) และธุรกิจค้าส่ง (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภคครั้งสุดท้าย และ/หรือ ผู้ประกอบการเพื่อไปจำหน่ายต่อ)

โดยในการออกแบบผังโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น บริษัทฯ รวมทั้ง PCC, PS2 และ KCC จะต้องดำเนินการตามกฎหมายผังเมืองสำหรับพื้นที่สีแดงและให้สอดคล้องกับข้อจำกัดต่างๆ ข้างต้น เพื่อมิให้เกิดความเสียหายต่อเงินลงทุนในโครงการ

(4) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(4.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรีในตัวเมืองเชียงใหม่และพื้นที่ใกล้เคียง

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.1) -

เมื่อพิจารณาโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในตัวเมืองเชียงใหม่ จะมีคู่แข่งโดยตรง 2 ราย คือ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง (ระดับลักซ์วรี (Luxury)) ของบริษัทฯ จำนวน 294 ห้อง และโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่รีสอร์ต จำนวน 84 ห้อง ซึ่งทั้งสองโรงแรมตั้งอยู่ในย่านข้างคลอง เช่นเดียวกับโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

ในส่วนของโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟเฟิล (Upper Upscale) ในตัวเมืองเชียงใหม่ จะมีคู่แข่งสำคัญซึ่งจะรวมถึงโรงแรมบูติก (ซึ่งเป็นโรงแรมขนาดเล็กจำนวนห้องพักประมาณ 10 – 45 ห้อง และมีให้บริการโดยผู้บริหาร

⁴⁶ จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ VL/mk/R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ, และร่างรายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดย (Legal Due Diligence) ของ PCC, PS2 และ KCC โดยบริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

โรงแรมในระดับสากล) ซึ่งแต่ละโรงแรมล้วนแต่มีจุดเด่น และจุดขายที่โดดเด่นของตนเอง อาทิ โรงแรมยู นิมมาน เชียงใหม่, โรงแรมโครอสเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์รีสอร์ท, โรงแรม 137 พิลลาร์เฮาส์, ณ นิรันดร์ โรแมนติก บูทีค รีสอร์ท, โรงแรมรายา เฮอริเทจ, โรงแรมราชมรรคา ส่วนโรงแรมในกลุ่มของบริษัทฯ ได้แก่ โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล จำนวน 294 ห้อง และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ จำนวน 260 ห้อง ทั้งสองโรงแรมในกลุ่มนี้ ท้ายที่สุดจะเป็นการเชื่อมต่อและสนับสนุนกันและกัน

โรงแรม	จำนวนห้อง / ระดับ	ที่ตั้งของโรงแรม
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่รีสอร์ท	84 ห้อง / ลักซ์วรี	ถนนเจริญประเทศ (ริมแม่น้ำปิง)
โรงแรมยู นิมมาน เชียงใหม่	147 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟสเกล	ถนนนิมมานเหมินท์
โรงแรมโครอสเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์รีสอร์ท	29 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟสเกล	ถนนเจริญราษฎร์ (ริมแม่น้ำปิง)
โรงแรม 137 พิลลาร์เฮาส์	30 ห้อง / บูทีค	ย่านวัดเกตการาม
โรงแรมณ นิรันดร์ โรแมนติก บูทีค รีสอร์ท	45 ห้อง / บูทีค	ถนนเจริญประเทศ (ริมแม่น้ำปิง)
โรงแรมรายา เฮอริเทจ	38 ห้อง / บูทีค	ซอยป่าตัน (ริมแม่น้ำปิง)
โรงแรมราชมรรคา	25 ห้อง / บูทีค	ประตูสวนดอก

ที่มา: บริษัทฯ

โดยที่ โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในทาบซาร์ จะมีโรงแรมให้บริการ 3 แห่ง 3 สไตส์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร ต่อเชื่อมกับตลาดไลฟ์สไตล์, โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น ด้วยสถานที่พักผ่อนอันหรูหรา บรรยากาศแบบญี่ปุ่น พร้อมด้วยบริการออนเซ็น และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน, และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ที่มุ่งเน้นกลุ่มครอบครัว และกลุ่มไมซ์ เพื่อเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งภายในห้องพักตกแต่งด้วยสไตล์โมเดิร์นร่วมสมัย แต่งด้วยศิลปะที่แสดงถึงเรื่องราวและวิถีชีวิตชาวล้านนาในอดีต

(4.2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในธุรกิจศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ในจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาแหล่งช้อปปิ้งของจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นที่นิยมของทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ รวมทั้งคนท้องถิ่น ชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทย นักเรียนและนักศึกษา จะมีทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต, ศูนย์การค้าเมญา เชียงใหม่ และคอมมูนิตีมอลล์ ได้แก่ วัน นิมมาน และเจริญใจมาร์เก็ตเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่พื้นที่นอกใจกลางเมืองเชียงใหม่ และบนถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ อีกทั้งมีจุดขายที่แตกต่างกัน โดยมีพื้นที่ขายรวมกัน 197,340 ตารางเมตร ในขณะที่โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในทาบซาร์ และเป็นเพียงโครงการเดียวที่ตั้งในใจกลางเมืองเชียงใหม่

ทั้งนี้ โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น จะมีจุดขายที่แตกต่างโดยมีทั้งโรงแรม ศูนย์การค้า ที่มีทั้งโซนหรูหรา ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner), พื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ตมาร์เก็ต, ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ และงานทำมือจากทั่วภาคเหนือ (The Craft Village) อาทิ Art Trade Gallery, ศูนย์อาหาร, พื้นที่จัดกิจกรรม, Co-working Space, สวนน้ำ และสวนสนุก ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner Theme Park) อันเป็นเสน่ห์อย่างหนึ่งของโครงการที่จะตอบโจทย์ผู้คนในแต่ละระดับและแต่ละวัย

(4.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เป็นกำลังซื้อหลักของโครงการ

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.2) -

(4.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

๑

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.3) -

(4.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.4) -

(5) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ PCC, PS2 และ KCC

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (3) -

แผนภาพที่ 25 - 26: ที่ตั้งและรายละเอียดของศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ในจังหวัดเชียงใหม่



ชื่อโครงการ	เซ็นทรัลเชียงใหม่	เซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เมญา	วัน นิมมาน	วอร์มาร์ทเชียงใหม่
ที่ตั้ง	ถนน ซูเปอร์ไฮเวย์	ถนน มหิดล	ถนน ห้วยแก้ว	ถนน นิมมานเหมินท์	ถนน อภัยราษฎร์
พื้นที่โครงการ	250,000 ตารางเมตร	180,000 ตารางเมตร	79,100 ตารางเมตร	26,000 ตารางเมตร	ไม่ระบุ
พื้นที่ขาย	68,020 ตารางเมตร	76,665 ตารางเมตร	35,000 ตารางเมตร	8,000 ตารางเมตร	9,655 ตารางเมตร
คอนเซ็ปต์	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีสินค้าครบครัน	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีสินค้าครบครันและเข้าถึงชุมชน	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	คอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนรุ่นใหม่	ตลาดที่มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าท้องถิ่นและสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมร่วมกัน
เวลาเปิดดำเนินการ	วันธรรมดา 11:00 – 21:00 วันหยุด 10:00 – 22:00	11:00 – 21:00	10:00 – 22:00 11:00 – 22:00	11:00 – 21:00 11:00 – 22:00	10:00 – 17:00 8:00 – 17:00
ประเภทร้านค้า	ร้านอาหาร รถเข็นขายของ คาเฟ่ ฟิตเนส ร้านแบรนด์ต่างประเทศ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงหนัง ไอซ์ครีม เพย์กราวสำหรับเด็ก	ร้านอาหาร รถเข็นขายของ คาเฟ่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านแบรนด์ต่างประเทศ ศูนย์อาหารสไตล์ล้านนา โรงหนัง	ร้านอาหาร รถเข็นขายของ คาเฟ่ ฟิตเนส ซูเปอร์มาร์เก็ต โคเวิร์กสเปซ	ร้านอาหารพรีเมียม บาร์ ร้านของทำมือ และตลาดขนาดเล็ก	ท็อปซูเปอร์มาร์เก็ตกรีน คอนเซ็ปต์ สินค้าจากชุมชน ตลาดจากชุมชน งานศิลปะและของทำมือ คาเฟ่ แกเลอรี่
กลุ่มลูกค้า	คนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว	คนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว	นักเรียน นักศึกษา	นักท่องเที่ยว และคนขึ้นของงานศิลปะ	คนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว
จุดขาย	เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดและมีสินค้าและร้านค้าที่ครบครัน โดยเฉพาะแบรนด์ระดับบน	ศูนย์การค้าเก่าแก่ที่คนท้องถิ่นยังชื่นชอบ มีสินค้าทั้งระดับกลางและระดับล่าง รวมถึงเป็นแหล่งของผ้าทอพื้นเมืองล้านนาเครื่องปั้น	แหล่งของของเด็กวัยรุ่นและคนรุ่นใหม่	คอมมูนิตีมอลล์ที่มีดีไซน์ที่โดดเด่นดึงดูดสายตาจากคนศิลปะและของทำมือ	คอมมูนิตีมอลล์ที่ตลาด ที่นำสินค้าจากท้องถิ่นมาจัดแสดงในบรรยากาศสวนในสไตล์ล้านนา

ที่มา: บริษัทฯ

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น**2.5 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3**

(1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (1) และรายการที่ 2 ข้อ 2.3 (1) -

โดยทรัพย์สินที่ได้มาของรายการที่ 3 คือ สิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการโอพี การ์เด็น ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการโรงแรม โบนุ แบงค็อก (พัฒนาโครงการร่วมกันระหว่างโครงการโอพี เฟลสกับโครงการโรงแรมสวอน ซึ่งมีที่ดินตั้งอยู่ติดกัน) ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีเพียง 60 ห้อง โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง อันจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่ต่อเนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้ รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

(2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักโรงแรมและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (2) และรายการที่ 2 ข้อ 2.3 (2) -

โดยบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในย่านบางรัก (ถนนเจริญกรุง 36 และ 40) ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรม โบนุ แบงค็อก และโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทินี โบนุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงค็อก (ริมน้ำเจ้าพระยา) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกันในย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40

ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการโอพี การ์เด็น จะรองรับกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับสูง ด้วยห้องพักจำนวน 60 ห้อง ซึ่งเชื่อมต่อประสบการณ์ The Journey of A River ไปพร้อมกับความเป็นส่วนตัวที่ปกคลุมด้วยพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายในสวนส่วนตัว โดยเป็นโรงแรมที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน ห้องพักที่มีคอนเซ็ปต์ของความ เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นการนำองค์ประกอบของบ้านที่อบอุ่นมาเป็นหลักในการบริการ ที่กลมกลืนไปกับความหรูหราและบริการของโรงแรมระดับโลก รวมทั้งการดูแลเอาใจใส่อย่างพิถีพิถัน

(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ละแวกเดียวกันกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อสร้างเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- ภาพรวมเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 2 ข้อ 2.1 (3) และรายการที่ 2 ข้อ 2.3 (3) -

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการโอพี การ์เด็น ตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง และถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการโรงแรม โบนุ แบงค็อก โดยที่โครงการโอพี การ์เด็น จะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรม โบนุ แบงค็อก ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดศักยภาพมากที่สุด โดยพื้นที่โดยรอบที่มีขนาดใหญ่ล้วนแต่อยู่ภายใต้การครอบครองของนิติบุคคลและมีการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน อาทิ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ สถานทูตฝรั่งเศส โรงเรียนอัสสัมชัญ มุลินิคเคมมิสซังแห่งประเทศไทย โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล และกรมธนารักษ์ เป็นต้น

โดยมีจุดเด่น คือ ทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นอีกทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับหรู ที่เอื้อทั้งต่อการพักผ่อน การติดต่อธุรกิจ การท่องเที่ยวและเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ โดยที่

- อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ตลอดเส้นทางถนนเจริญกรุง และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่บางรัก กรุงเทพมหานคร อาทิ อาสนวิหารอัสสัมชัญ ซึ่งเป็นโบสถ์ของนิกายโรมันคาทอลิกที่มีอายุกว่า 115 ปี และสวยงามที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย, อาคารประวัติศาสตร์

ศุลกสถาน (โรงภาษีร้อยชักสาม) ซึ่งเป็นที่ตั้งแห่งแรกของกรมศุลกากร สร้างสมัยรัชกาลที่ 5 อายุกว่า 130 ปี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับไม่ต่ำกว่า 5 ดาว ขนาด 70 - 80 ห้อง คาดว่าจะเปิดให้บริการปี 2568 (ที่ดินสิทธิการเช่า), อาคารไปรษณีย์กลาง สร้างขึ้นเมื่อปี 2483 เป็นต้น, ตรอก กัปตันบุช เชื่อมต่อไปยังชุมชนเก่าแก่ย่านตลาดน้อย ถนนทรงวาด และเยาวราช เป็นต้น

- อยู่ใกล้ท่าเรือโอเรียนเต็ล ซึ่งจะเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยววิถีแห่งสายน้ำของกลุ่มโครงการย่านเจริญกรุง 36 - 40 ไปยังโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ เช่น โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ เดสติเนชั่น และสวนต่อขยาย โครงการล้ง 1919 โครงการทรงวาด รวมถึงโครงการอื่นๆ ตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยา อีกด้วย
- อยู่ห่างถนนเจริญกรุงประมาณ 20 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนสายสำคัญต่างๆ ได้แก่ ถนนเยาวราช ถนนสีลม ถนนสาทร

บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน เพื่อเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักในระดับโลก เน้นการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ควบคู่กับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และศิลปะ (Culture & Art) ภายใต้แนวคิดการเดินทางผ่านกาลเวลาจากศิลปะคลาสสิกมาสู่ความร่วมสมัย ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวพักผ่อนบนเส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแผนการเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน รวมทั้งได้ประโยชน์จากการรองรับกลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานที่โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททีนี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก (โครงการอีเอซี) ให้เข้าพักที่โรงแรม โนบู แบงคอก และโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งถือว่าเอื้อประโยชน์ร่วมกัน อันจะเป็นการสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring) ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(4) โครงการโอพี การ์เดน จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ ตามแผนการพัฒนาโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งเป็นอีกย่านเก่าแก่ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย

การที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน จึงทำให้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าโดยสมบูรณ์ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถเสริมศักยภาพของแผนการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งจะมีจุดขายคือ สถานที่จัดงาน/อีเวนท์ในระดับหรูของโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททีนี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ที่ตั้งอยู่ในอาคารเก่าแก่ที่มีอาคารด้านหนึ่งเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาอย่างชัดเจน และที่พัก 3 สไตล์ 3 โรงแรม ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันเมื่อมีการเชื่อมต่อกันทั้งสามโครงการ (โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททีนี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก, โรงแรม โนบู แบงคอก, และโครงการโอพี การ์เดน) อันจะจุดประกายนักท่องเที่ยวที่มีระดับรายได้สูงให้เข้ารับบริการ นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเต็มเต็มความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าได้อีกด้วย

โดยจุดขายสำคัญของโครงการโอพี การ์เดน คือ

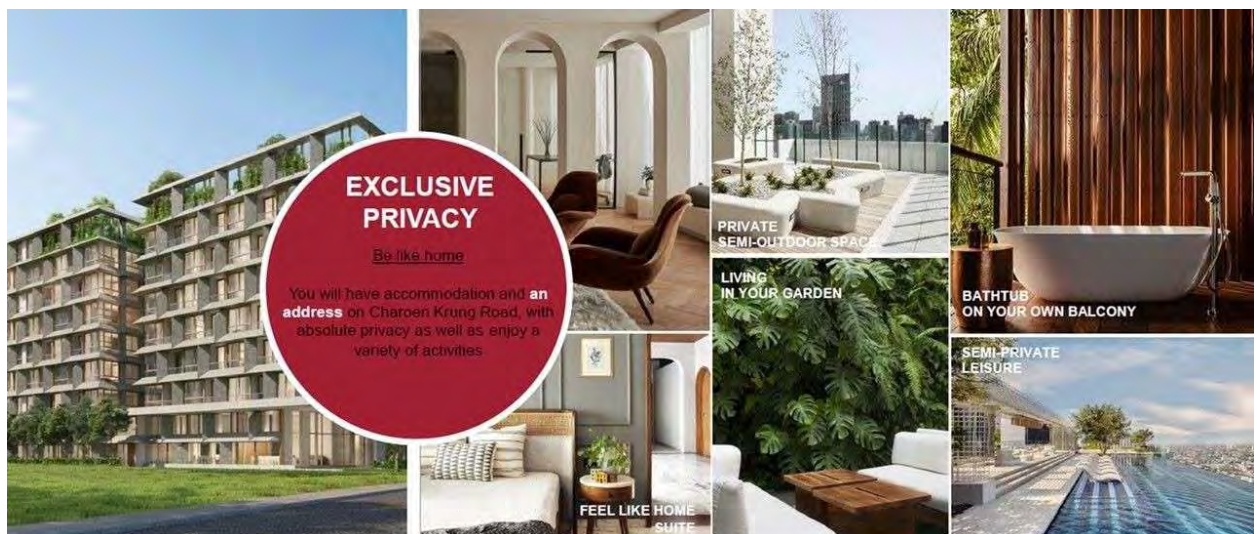
- เป็นโรงแรมระดับหรูแนวไลฟ์สไตล์ ที่มีจำนวนห้องพักไม่มากนัก จึงมีความเป็นส่วนตัวสูง
- จัดสรรพื้นที่ชั้นบนสุด (Rooftop ชั้น 7) เพื่อเป็นส่วนที่มีรูปแบบเฉพาะ สระว่ายน้ำที่มีความยาวตลอดแนวอาคาร พร้อมบาร์
- ปกคลุมด้วยพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายในสวนส่วนตัว โดยเป็นโรงแรมที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน ห้องพักที่มีคอนเซ็ปต์ของความเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นการนำองค์ประกอบของบ้านที่

P

อบอุณมาเป็นหลักในการบริการ ที่กลมกลืนไปกับความหรูหราและบริการของโรงแรมระดับโลก รวมทั้งการดูแลเอาใจใส่อย่างพิถีพิถัน

- นอกจากคลับเลานจ์และบาร์ของโครงการโอพี การ์เดน แล้ว ยังเลือกใช้บริการห้องจัดเลี้ยง/คลับเลานจ์ระดับหรูของโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทฮินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ซึ่งอยู่ในตึกเก่าแก่อายุกว่าร้อยปีพร้อมทัศนียภาพของแม่น้ำเจ้าพระยา และบาร์ของโรงแรม โนบู แบงคอก ได้อีกด้วย
- มีบริการล่องเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อชมบรรยากาศและเยี่ยมชมสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งใช้บริการโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

แผนภาพที่ 27: ภาพรวมคอนเซ็ปต์โครงการโอพี การ์เดน



ทั้งนี้ เมื่อพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ให้เชื่อมต่อกับโรงแรม โนบู แบงคอก ให้เป็นโครงการที่ต่อเนื่องกัน จะมีจำนวนห้องพักในระดับลักซ์ชูร์รวมประมาณ 155 ห้อง ห้องอาหาร ห้องน้ชา คาเฟ่ รวม 8 ห้อง พูลบาร์ 2 จุด บริการสปา 2 จุด สระว่ายน้ำ พร้อมที่จอดรถประมาณ 185 คัน ซึ่งจะทำให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการห้องพักจำนวนมากขึ้นได้ และเมื่อรวมกับโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทฮินี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก ถนนเจริญกรุง 40 จะมีห้องพักในรูปแบบคลาสสิกเพิ่มขึ้นอีก 50 ห้อง พร้อมทั้งสถานที่จัดงานในระดับหรู โดยทั้งสามโรงแรมถือว่าสนับสนุนกิจกรรมของซึ่งกันและกัน สามารถจัดสรรพื้นที่ของแต่ละโครงการให้มีบริการที่ครบครัน เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้โดยที่มิได้เป็นการแย่งลูกค้ากันเอง ภายใต้การบริหารจัดการโครงการร่วมกันโดยทีมงานของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

- รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.1 (5) และรายการที่ 2 ข้อ 2.3 (7) -

โดยที่ การเข้าทำรายการที่ 3 จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการชำระค่าหุ้นสามัญของ ACA เพิ่มเติม ประมาณ 440.00 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน จำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 172,437.29 ล้านบาท โดยภายหลังจากการที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ 38D รวมถึง PCC, PS2 และ KCC

ครบทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2572 และพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2573 บริษัทฯ จะมีขนาดธุรกิจที่เพิ่มขึ้น โดยจะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 173,500.69 ล้านบาท⁴⁷ ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ ซึ่งถือว่าเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาวและสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ทั้งรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานะเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

2.6 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่ 3

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (1) และรายการที่ 2 ข้อ 2.4 (1) -

โดยที่ การเข้าทำรายการที่ 3 ในครั้งนี้ จะภาระหนี้สินสูงสุดประมาณ 1,063.40 ล้านบาท ซึ่งมาจาก (ก) การชำระค่าหุ้นสามัญของ ACA เพิ่มเติม ประมาณ 440.00 ล้านบาท และ (ข) เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุน จะมาจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทฯ

- (2) ที่ดินโครงการโอพี การ์เด็น มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ที่ดินโครงการโอพี การ์เด็น 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 หรือพื้นที่มากกว่า 4,000 ตารางเมตร (เนื่องจากถนนเจริญกรุง 36 มีเขตทางไม่ถึง 12 เมตร และไม่อยู่ในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เต็มศักยภาพ และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยการก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้นบนดิน ที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 69 ห้อง ซึ่งไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งจัดสรรพื้นที่เพื่อให้ใช้ประโยชน์ตาม FAR และ OSR ซึ่งรวมถึงการจัดพื้นที่สีเขียวด้วยสวนทั้งบนดาดฟ้าและรอบอาคาร ห้องพักที่มีสวนส่วนตัว ซึ่งพื้นที่สีเขียวทั้งหมดจะมีพื้นที่เกินกว่าข้อกำหนดการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม โครงการโอพี การ์เด็น จะได้ประโยชน์จากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการร่วมกับโครงการรอบข้างของบริษัทฯ จึงเป็นการลดข้อจำกัดจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามข้อกำหนดลงได้

- (3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ อาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

- (3.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมลักซ์วรี และโรงแรมไลฟ์สไตล์ในละแวกใกล้เคียงกัน

โครงการโอพี การ์เด็น อยู่ใกล้กับ (ก) โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล ขนาด 368 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีห้องพักที่หลากหลายประเภท ห้องอาหารจำนวน 8 ห้อง ห้องจัดเลี้ยงจำนวน 5 ห้อง และศูนย์สุขภาพ

⁴⁷ หากรวมทั้ง 3 โครงการ (รายการที่ 1 และ 3) บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 186,448.93 ล้านบาท โดยที่ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะใช้เงินลงทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

สปา เป็นต้น และ (ข) โรงแรม เวียนนา เฮาส์ กรุงเทพฯ (ศलगสถาน หรือโรงภาษีร้อยชักสาม) ถนนเจริญกรุง 36 ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2568 โดยเป็นโรงแรมมูดิกระดับ 5 ดาว ขนาด 70 - 80 ห้อง เนื้อที่รวมกว่า 5 ไร่ และพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยานากว้างกว่า 72 เมตร

อย่างไรก็ตาม ทั้งโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล และโครงการต่างๆ ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาในละแวกนี้ รวมทั้งโครงการทั้งหมดของบริษัทฯ ล้วนแต่เป็นโรงแรมในระดับลักซ์ซัวรี่ทั้งสิ้น จึงทำให้พื้นที่ย่านถนนเจริญกรุง 36 - 40 ถูกยกระดับเป็นย่านของการท่องเที่ยวในระดับหรูหราและการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาคู่แข่งที่อยู่ละแวกถัดไปแถวถนนสาทร ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ และถนนวิทย์ จะมีคู่แข่งโดยตรงที่เป็นโรงแรมไลฟ์สไตล์ที่มีความโดดเด่น จำนวน 5 แห่ง ด้วยจำนวนห้องพักรวมประมาณ 1,238 ห้อง ซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูหรา เจาะกลุ่มลูกค้า นักท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์ รวมถึงชาวต่างชาติ ซึ่งมีจุดเด่นดังนี้

โรงแรม	จำนวนห้อง / ระดับ	ที่ตั้งของโรงแรม
โรงแรมโซ แคมคอก	238 ห้อง / ลักซ์วรี	ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โรงแรมดับเบิลยู	403 ห้อง / ลักซ์วรี	ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
โรงแรมอินดีโก กรุงเทพฯ ถนนวิทย์	192 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟเฟิล	ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โรงแรมคิมป์ตัน มอลล์ กรุงเทพฯ	231 ห้อง / อัปเปอร์ อัฟเฟิล	ซอยตันสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โรงแรมโซเทลมิวส์ กรุงเทพฯ หลังสวน	174 ห้อง / บูทีค	ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

ที่มา: บริษัทฯ และเว็บไซต์ของแต่ละโรงแรม

ดังนั้น การพัฒนาโครงการโอพี การ์เดน ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2570 เพื่อเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟเฟิล (Upper Upscale) ซึ่งเน้นจุดเด่นของการเชื่อมต่อประสบการณ์การเดินทางวิถีแห่งสายน้ำ (The Journey of A River) ไปพร้อมกับความเป็นส่วนตัวที่ปกคลุมด้วยพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายในสวนส่วนตัว โดยเป็นโรงแรมที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน ห้องพักที่มีคอนเซ็ปต์ของความเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นการนำองค์ประกอบของบ้านที่อบอุ่นมาเป็นหลักในการบริการ ที่กลมกลืนไปกับความหรูหราและบริการของโรงแรมระดับโลก รวมทั้งการดูแลเอาใจใส่อย่างพิถีพิถัน เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบน ทั้งนี้ การตัดสินใจเลือกใช้บริการของลูกค้าในระดับไฮเอนด์ จะขึ้นกับรูปแบบที่สอดคล้องกับความต้องการในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งบริการที่เป็นเลิศเป็นหลัก

(3.2) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง

- ภาพรวมและรายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.2) และรายการที่ 2 ข้อ 2.4 (4.1) -

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการโอพี การ์เดน ประกอบด้วยลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติที่มีรายได้ในระดับสูง ที่แสวงหาประสบการณ์บริการอันหรูหราเหนือระดับจากโรงแรมชั้นนำที่มีความเป็นส่วนตัวเสมือนกับพักอาศัยในบ้าน ซึ่งผสมผสานความคลาสสิกและร่วมสมัย อาทิ คุ้รัก กลุ่มเพื่อน ครอบครัวและนักธุรกิจ

(3.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

- ภาพรวมและรายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.3) -

โดยที่โครงการโอพี การ์เดน จะเริ่มดำเนินการรื้อถอนอาคารหลังเดิมและก่อสร้างอาคารในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี 3 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ไม่ยาวนานนัก และโครงสร้างอาคารมิได้มีความซับซ้อน จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถบริหารต้นทุนโครงการได้ไม่ยากนัก

๑

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

- ภาพรวมและรายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 รายการที่ 1 ข้อ 2.2 (2.4) -

3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทำการรายการกับบุคคลภายนอก

3.1 ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทำการรายการกับบุคคลภายนอก

(1) ได้รับสิทธิในการเข้าถึงทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

การเข้าทำการรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับสิทธิในการเข้าถึงที่ดินจำนวนมากของกลุ่มผู้ให้สิทธิ (กลุ่มบริษัทที่ซีซี) ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในทำเลที่สำคัญต่างๆ ทั่วประเทศและให้สิทธิภายใต้สัญญาให้สิทธิแก่บริษัทฯ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Building) ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาตามแนวทางและกรอบการลงทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการลงทุนด้วย อีกทั้งทำให้บริษัทฯ สามารถลงทุนในช่วงเวลาที่มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน ซึ่งรวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 3 รายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ยังเป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพของคู่แข่งชั้นทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ในประเทศไทยด้วย

ดังนั้น การได้รับโอกาสในการเข้าถึงทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทที่ซีซี จึงเป็นการสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบและเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่รายอื่น ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญประการหนึ่งของบริษัทฯ

(2) ได้รับเงินปันผลที่ยืดหยุ่นจากผู้ขาย

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38D, PCC, PS2, และ KCC รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในโครงการโอพี การ์เดน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการตามรูปแบบของบริษัทฯ โดยที่กลุ่มบริษัทที่ซีซี (ผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC) มีเงื่อนไขการลงทุนและชำระเงินที่ยืดหยุ่นกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ สามารถทยอยลงทุนเป็น 2 ช่วง พร้อมทั้งได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ เมื่อชำระเงินในหุ้นส่วนแรกในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งรวมถึงการเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารและพัฒนาโครงการ ให้แก่ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ทันทีเพื่อให้เปิดบริการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ส่วนการชำระหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 สามารถทยอยชำระภายใน 5 ปี (ภายในวันที่ 25 เมษายน 2572 อันเป็นช่วงเวลาแต่ละโครงการทยอยเริ่มเปิดดำเนินการ) โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และจะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ทั้งนี้ ขึ้นกับแผนการบริหารเงินของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงิน ความคุ้มค่าในการนำเงินไปลงทุนที่อาจจะคุ้มค่ากว่า ควบคู่กับการผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาว่าเงื่อนไขดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือร้อยละ 82 ของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ในระยะเวลาที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุนหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ โดยบริษัทฯ จะได้พิจารณาจากสภาพคล่องและกระแสเงินสดที่จะได้รับ

จากโครงการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบัน ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.80 ต่อปี

(3) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่สนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย

การที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาให้สิทธิกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ทำให้บริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ดินและโครงการทั้งหมดของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ตามที่บริษัทฯ ร้องขอ รวมถึงข้อมูลของทั้ง 3 รายการ ในครั้งนี้ เพื่อนำมาพิจารณาและศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการอย่างละเอียด และหากบริษัทฯ เห็นว่าสามารถพัฒนาโครงการได้ บริษัทฯ ก็ทยอยตัดสินใจลงทุนเป็นรายโครงการไป

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ จึงทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย

(4) บริษัทฯ สามารถรักษาความสัมพันธ์เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน

ในช่วงเริ่มต้นของการศึกษาข้อมูล ติดต่อ ประสานงาน จัดหาที่ดินหรือโครงการต่างๆ เพื่อนำมาพิจารณาความเป็นไปได้ของการลงทุนตามแนวทางของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องรักษาความสัมพันธ์ไว้เพื่อมิให้ล่วงรู้ถึงคู่แข่งหรือบุคคลภายนอกก่อนเวลาอันเหมาะสม

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับกลุ่มบริษัทที่ซีซี ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงเป็นการจำกัดการรับรู้ข้อมูลไว้ในเฉพาะกลุ่ม อันจะเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ มากกว่า

(5) 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 ทั้งในประเทศไทยและระดับนานาชาติ

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการเข้าทำธุรกรรมผ่านสัญญาให้สิทธิแล้ว ที่ผ่านมามีบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทที่ซีซี ต่างมีธุรกรรมระหว่างกัน โดยที่แต่ละฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์จากจุดแข็งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมและเติบโตไปด้วยกันอีกด้วย

ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวาง และการส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัทที่ซีซี โดยที่แต่ละฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์จากจุดแข็งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมและเติบโตไปด้วยกันอีกด้วย

P

3.2 ข้อขัดแย้งระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทำการรายการกับบุคคลภายนอก

(1) การพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) อย่างต่อเนื่อง ในการจัดหาสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

ในการจัดซื้อที่ดินรวมทั้งทรัพย์สินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ที่ผ่านมา จะพิจารณาจากที่ดินจากบุคคลภายนอกและที่ดินตามสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกัน ซึ่งจากสัญญาให้สิทธิทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับสิทธิในการเข้าถึงที่ดินจำนวนมากของกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่เป็นที่ดินขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ อีกทั้งประโยชน์จากการเข้าถึงข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณาตัดสินใจที่สะดวกกว่าการขอข้อมูลจากบุคคลภายนอก รวมถึงทีมงานบางส่วนมีความคุ้นเคยกับที่ดินและศึกษาข้อมูลมาเป็นระยะหนึ่งแล้ว ก่อนเข้าสู่กระบวนการทำงานและการตัดสินใจซื้อที่ดินตามสัญญาให้สิทธิ

โดยในช่วงปี 2562 – 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้อนุมัติรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี อย่างต่อเนื่อง ทั้งใน (ก) โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ อาทิ โครงการเกทเวย์ เอกมัย และกิจการโรงแรมพลาซ่า แอทธินี นิวยอร์ก (Hotel Plaza Athenee New York)⁴⁸ เพื่อนำมาปรับปรุงใหม่ (ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงโครงการ) และ (ข) ที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าเพื่อนำมาพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ อาทิ โครงการเอเชียทิด เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย, โครงการพัทยา มิกซ์ยูส รีเทล แอนด์ โฮเทล ดีเวลลอปเมนต์, โครงการเร็นครเกษม, โครงการลาซาล 8 ไร่, โครงการโอพี เฟลซ, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอร์แองเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการทรงวาด 1 และ 2, โครงการสวน เป็นต้น ดังนั้น จึงเป็นการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มบริษัทที่ซีซี) ในการจัดหาสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอเช่นนี้จากกลุ่มบุคคลอื่นที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการเช่นกลุ่มผู้ให้สิทธิ ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้วบริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนที่ต่อเนื่องโดยเปรียบเทียบการทำการรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

4. การวิเคราะห์อื่นๆ

4.1 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำการรายการ

ในการเข้าทำการรายการทั้ง 3 รายการ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนซึ่งบริษัทฯ สามารถทยอยเบิกเงินกู้ได้ตามความจำเป็น โดยบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมาจากสินเชื่อที่เชื่อมโยงกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (Sustainability Linked Loan) จำนวน 20,000 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของ AWC และเพื่อสนับสนุนประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ยั่งยืนระดับโลก และสินเชื่อแบบมีระยะเวลา วงเงิน 3,000 ล้านบาท

โดยมีประมาณการใช้เงินและแหล่งเงินทุน ดังนี้

⁴⁸ เฉพาะการลงทุนในกิจการโรงแรมพลาซ่า แอทธินี นิวยอร์ก (Hotel Plaza Athenee New York) มีรูปแบบการลงทุนเช่นเดียวกับการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ คือ ลงทุนในครั้งแรกร้อยละ 18 จำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท พลาซ่าแอทธินี จำกัด และลงทุนอีกร้อยละ 82 ภายในระยะเวลา 10 ปี จากวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนโครงการอื่นๆ มิได้กำหนดสัดส่วนการเข้าลงทุนในครั้งแรก แต่สามารถทยอยเข้าลงทุนในระยะเวลา 10 ปี นับแต่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายการ/โครงการ	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)				แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ระยะเวลาการลงทุนโดยประมาณ
	รายการที่ 1	รายการที่ 2	รายการที่ 3	รวม		
(1) ค่าซื้อหุ้น 38D, PCC, PS2 และ KCC, และชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม ACA	38D	PCC, PS2, KCC	ACA		วงเงินสินเชื่อเพื่อความยั่งยืน 20,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้	26 เมษายน 2567 ไม่เกินเดือน เมษายน 2572
(ก) ร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้น	179.84	620.64	440.00	1,240.28		
(ข) หุ้นส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 82)	818.36	2,827.36	-	3,645.72		
รวม	998.00	3,448.00	440.00	4,886.00		
(2) เงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ สูงสุด	226.10	781.15	-	1,007.25		ไม่เกินเดือน เมษายน 2572
รวมสูงสุด	1,224.10	4,229.15	676.20	5,893.25		

โดยที่ บริษัทฯ เชื่อว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อเพื่อความยั่งยืน 20,000 ล้านบาท เพื่รองรับการเข้าทำรายการทั้งหมดในครั้งนี้ ในขณะที่ บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนในรูปแบบ Revolving Development Credit Program – Cum Debenture (RDCD) วงเงิน 30,000 ล้านบาท⁴⁹ เพื่อใช้สำหรับโครงการอื่นๆ ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา

สำหรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ ในเบื้องต้น 38D, PCC, PS2, KCC, และ ACA จะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยอาจจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ถาวรของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ และคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC (รายการที่ 1 และ รายการที่ 2) และร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ACA ครั้งที่ 2 (รายการที่ 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยที่

ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC มีกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติม ดังนี้ "ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (หลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ) และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือร้อยละ 82 ทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่

⁴⁹ เป็นวงเงินที่สามารถเบิกถอนวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างโครงการ ทั้งนี้ เมื่อโครงการแล้วเสร็จจนรับรู้รายได้แล้วสามารถนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือการออกหุ้นกู้มาชำระคืนวงเงินดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับวงเงินกลับคืนมาเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไป (โดยเป็นวงเงินสินเชื่อ ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 30,000 ล้านบาท)

๑

ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว”และ

“บริษัทฯ และผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ตกลงจะเข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยมีข้อกำหนดเรื่องการควบคุมและการบริหารจัดการกิจการของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ ในเรื่องสำคัญๆ เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายไม่เกินกว่าวงเงินต่อปีบัญชีตามที่ระบุในสัญญา (สำหรับการปฏิบัติงานทั่วไป (Day to Day Operation)) เว้นแต่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติของบริษัทเป้าหมายแล้ว เป็นต้น และจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ เช่น การเปลี่ยนกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า

(ก) บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการซื้อขายที่มีความยืดหยุ่นจากผู้ขาย โดยบริษัทฯ สามารถทยอยเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC ร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้บริหารและพัฒนาโครงการ ให้แก่ 38D, PCC, PS2, และ KCC ตามคำตอบแทนตามที่จะตกลงกัน และเป็นไปตามอัตราที่บริษัทฯ คิดกับบริษัทในเครืออื่นๆ สำหรับหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 82 ขึ้นกับความพร้อมและการตัดสินใจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถขยายระยะเวลาในการลงทุนไปได้ภายใน 5 ปี โดยบริษัทฯ ต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องพิจารณาระยะเวลาในการลงทุนที่เหมาะสมสำหรับหุ้นส่วนที่เหลือ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นต่อไป

(ข) บริษัทฯ มีทางเลือกที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC ทั้งหมดในคราวเดียวกันหรือทยอยซื้อหลายครั้ง หรือเลือกที่จะชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีดังกล่าวแก่ผู้ขาย และยังได้มาซึ่งสิทธิในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทางเลือกตามข้อ (ข) นี้เป็นสิทธิของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ วิเคราะห์แล้วเห็นว่า การกู้ยืมสถาบันการเงินในอนาคตมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า หรือมีเงื่อนไขด้อยกว่า หรือบริษัทฯ สามารถนำเงินไปลงทุนได้ผลตอบแทนสูงกว่าร้อยละ 5 ต่อปี หรือ บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของ บริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ การชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระแก่ผู้ขาย ก็จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีแบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระดังกล่าวให้ความยืดหยุ่น และเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการ Financing เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ รวมทั้งเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการที่หลากหลายในช่วงเวลาเดียวกันให้แก่บริษัทฯ ตามโครงสร้างการลงทุน AWC Growth Fund โดย ณ ปัจจุบัน ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.80 ต่อปี

(ค) เงื่อนไขสำคัญเกี่ยวกับ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลัก หรือการดำเนินธุรกิจอื่น, การก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย, การเปลี่ยนกรรมการ, การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นสาระสำคัญ, การควบรวมกิจการ, การเพิ่มหรือลดทุน, การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ของ 38D, PCC, PS2, และ KCC จะอยู่ภายใต้สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น ทั้งสองฝ่ายเป็นเอกฉันท์ เป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ในระหว่างที่บริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าถือหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขอื่นๆ ของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น 38D, PCC, PS2, และ KCC รวมทั้งร่างบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ACA ครั้งที่ 2 มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนกับที่ทำกับบุคคลภายนอก

(โปรดดูสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น (รายการที่ 1 - 2) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 2 (รายการที่ 3) ในข้อ 9.1.1, 9.1.2 และ 9.1.3 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี)

5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องและหลากหลาย และดำเนินธุรกิจด้วยพอร์ตโฟลิโอของสินทรัพย์คุณภาพที่ผ่านการคัดสรร เพื่อให้สามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องและมั่นคง อันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ลงทุนอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินและโครงการต่างๆ ที่บริษัทฯ เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทที่ซีซี และบุคคลภายนอก โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ นั้น ตั้งอยู่ในทำเลทางธุรกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย โดยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ทั้งหมดของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเมืองธุรกิจและท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และกระบี่ ภายใต้การร่วมงานกับผู้บริหารโรงแรมระดับสากลชั้นนำต่างๆ

บริษัทฯ ยังคงมีแนวทางในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทฯ พิจารณามีศักยภาพ/โอกาสในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจตามยุทธศาสตร์การเติบโตของบริษัทฯ ที่ต้องการสร้างกระแสเงินสดโดยใช้จุดแข็งในการบริหารและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาตามแนวทางและกรอบการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งทรัพย์สินส่วนหนึ่งอยู่ภายใต้การครอบครองของกลุ่มบริษัทที่ซีซี

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จึงเป็นการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมในระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์อัฟฟสเกล (Upper Upscale) รวมทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ โดยมีจุดเด่นที่แตกต่างกับพื้นที่แต่ละทำเล ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ โดยจะเชื่อมต่อโครงการกับกลุ่มธุรกิจ AWC ในแต่ละพื้นที่อันจะเป็นการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่สำคัญ

ดังนั้น การลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและบริหารพอร์ตการลงทุนในระยะยาวของบริษัทฯ กระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ สร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในอนาคต เป็นการเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนในระยะยาว อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุมวิท 38

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1 มีดังนี้

- (1) สนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดและพอร์ตโฟลิโอคุณภาพในระยะยาว และการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ

- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพัก รวมทั้งสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) และระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นโรงแรม และใช้ประโยชน์ในรูปแบบเฉพาะของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
โครงการเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ซึ่งเน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกของทองหล่อ ภายใต้แนวคิด "วิถีชีวิตที่สุขภาพดีและยืนยาวสำหรับคนเมือง (Holistic Wellness)" เพื่อประสบการณ์การพักผ่อน และการบริการเพื่อสุขภาพที่ดีแบบองค์รวม ผสมผสานกับบรรยากาศธรรมชาติ ท่ามกลางความรื่นวยเร่รียบของย่านทองหล่อและวิถีชีวิตคนเมือง ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยสามารถที่จะเชื่อมโยงทั้งการพักผ่อนและกิจกรรมภายในที่พัก รวมทั้งอาจเป็นการเพิ่มระยะเวลาการเข้าพัก (Length of Stay) ด้วย
- (4) เป็นการลงทุนในโครงการที่มีระยะเวลาลิขสิทธิ์เช่าระยะยาว และภายใต้เงื่อนไขที่ดี โดยสิทธิการเช่าของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีระยะเวลารวม 60 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่า ชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว และสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ในทันที
- (5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
หากพิจารณาภาพรวมของการลงทุนทั้งหมดทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ โดยเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ชำระเงินลงทุนทั้งหมดในคราวเดียว ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีมูลหนี้ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเท่ากับมูลค่ารวมทั้งหมดของโครงการประมาณ 17,024.05 ล้านบาท (รวมภาระหนี้ของ 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ) ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ หากคำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมีได้คำนึงถึงผลประกอบการในอนาคต การดำรงอัตราส่วนทางการเงินยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน (Financial Covenants) (ทั้งนี้ อัตราส่วนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นกับข้อมูลทางการเงินในช่วงเวลาที่เข้าทำรายการ (Closing) ซึ่งบริษัทฯ จะแบ่งการชำระค่าหุ้นสามัญของ 38D, PCC, PS2 และ KCC เป็น 2 ส่วน และในระหว่างการพัฒนาโครงการ โดย 38D, PCC, PS2, KCC และ ACA ในระหว่างปี 2568 - 2573) ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ก่อนการเข้าทำรายการ (อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	ภายหลังการเข้าทำรายการ				ตาม Financial Covenants ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินในปัจจุบัน
		รายการที่ 1	รายการที่ 2	รายการที่ 3	รวม 3 รายการ	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.97 เท่า	1.01 เท่า	1.12 เท่า	0.98 เท่า	1.17 เท่า	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.90 เท่า	0.95 เท่า	1.08 เท่า	0.92 เท่า	1.13 เท่า	ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)	3.04 เท่า	2.89 เท่า	2.53 เท่า	2.99 เท่า	2.40 เท่า	ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า และเงื่อนไขอื่นๆ ^{1/}

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การดำรงสัดส่วนดำรงอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทของครอบครัว และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังถูกจำกัดจากการดำเนินการบางประการ เช่น บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องไม่ทำการโอน ขาย ให้เช่า จำหน่าย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ กับทรัพย์สินในกลุ่มบริษัทฯ เว้นแต่เป็นภาระติดพันที่เกิดโดยผลของกฎหมาย หรือเกิดจากการประกอบธุรกิจในการค้าปกติของบริษัทฯ
- (2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
 - (2.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมในละแวกเดียวกัน ซึ่งจะเป็นโรงแรมระดับลักซ์วารี (Luxury) ระดับอัปเปอร์ อัปสเกล (Upper Upscale) บริเวณโซนสุขุมวิทและละแวกใกล้เคียง
 - (2.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง
 - (2.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
 - (2.4) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยสถานะปัจจุบัน ยังมีได้ดำเนินการขออนุญาตใดๆ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้
- (3) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ 38D เป็นการตรวจสอบเฉพาะคดีความที่มีอยู่ในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งผลการตรวจสอบมิได้พบคดีความ ข้อพิพาท หรือกระบวนการฟ้องร้องอื่นที่ยังไม่เป็นที่ยุติแต่ประการใด แต่บริษัทฯ อาจจะมีความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ 38D เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของ 38D ด้วยเหตุที่ 38D เป็นบริษัทที่ถือครองสินทรัพย์ (สิทธิการเช่า) และยังมีได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างไรก็ตาม ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D ได้ให้คำรับรองและคำรับประกัน รวมถึงระบุความรับผิดชอบในประเด็นภาษีนี้ไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ 38D แล้ว แต่ทั้งนี้ ยังมีเงื่อนไขว่าผู้ถือหุ้นใน 38D ต้องแจ้งผู้ขายหุ้นใน 38D ให้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของผู้ขายหุ้นใน 38D ภายใน 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามี) ดังนั้น ถ้าบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 38D ไปแล้ว ควรจะต้องตรวจสอบประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และแจ้งขอเรียกร้องให้ผู้ขายหุ้นใน 38D ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดเวลา 12 เดือนนับแต่วันซื้อขายหุ้นในครั้งแรก ร้อยละ 18 (ถ้ามีประเด็น)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ 3 บริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิศ เดสทินเนชั่น

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
- (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนโดยการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นการกระจายรายได้ให้ครอบคลุมทั้ง 2 กลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งมากเกินไป

โดยโครงการจะทำให้บริษัทฯ มีจำนวนห้องพักโรงแรมเพิ่ม 550 ห้อง (หากรวมการพัฒนาโครงการต่อเนื่องกับพื้นที่ของโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ขนาด 102 ห้อง ที่ตั้งอยู่ติดกัน จะเพิ่มเป็น 652 ห้อง) รวมทั้งพื้นที่ค้าปลีก

P

- ให้เขาเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของบริษัทฯ อีกประมาณ 28,577 ตารางเมตร อันจะเป็นการสร้างรายได้ส่วนเพิ่มให้แก่ทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail and Commercial Buildings)
- (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) ขนาดใหญ่ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
- (4) โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น มีจุดขายที่น่าสนใจคือ เป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แห่งแรกในย่านช้างคลาน ซึ่งมีทั้งโรงแรม ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) รวมทั้งพื้นที่จัดแสดงทางศิลปะวัฒนธรรม อันจะนำไปสู่การเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่และประเทศไทย โดยโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use Properties) แบ่งเป็น 3 โครงการย่อย คือ โครงการลานนาทิด เดอะพลาซ่า, โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า และโครงการลานนาทิด กาแล ก่อสร้างบนเนื้อที่รวม 30 ไร่ 2 งาน 41.70 ตารางวา ซึ่งภายในโครงการจะประกอบด้วย
- (ก) โรงแรม 3 แห่ง 3 สไตล์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale)
- (ข) พื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ตมาร์เก็ต, ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ และงานทำมือจากทั่วภาคเหนือ (The Craft Village)
- (ค) ศูนย์การค้า ที่มีทั้งโซนหรูรวมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner) และพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต และ
- (ง) สวนสนุก ร่วมกับคู่ค้าระดับโลก (Global Partner Theme Park) รวมทั้งสวนน้ำภายในโรงแรม ซึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ยังไม่มีสวนสนุก และสวนน้ำ ในย่านใจกลางเมือง และแวดล้อมไปด้วยแหล่งท่องเที่ยวในเมืองหลากหลายสไตล์ อันจะเป็นอีกจุดขายที่สำคัญของโครงการ
- (5) โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ และทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย จากจุดเด่นของที่ตั้งที่ดินตามข้อ (3) และจุดเด่นของโครงการตามข้อ (4) ข้างต้น ซึ่งเป็นจุดขายที่สำคัญในการผลักดันให้โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวและเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของเชียงใหม่ และเป็นโครงการหลักที่จะเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญในการเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจของ AWC ในใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยเชื่อมโยงกับกลุ่มธุรกิจของ AWC ที่มีอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อันส่งผลให้กลุ่มธุรกิจของ AWC ถือว่าเป็นเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจรและใหญ่ที่สุดในย่านช้างคลานและจังหวัดเชียงใหม่
- (6) PS2 ยังคงใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคารจอดรถ ส่วน PCC และ KCC ปรับปรุงอาคารเดิมบางอาคาร ทำให้ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ
- (7) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2 มีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- (2) ที่ดินโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า มีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดิน

โดย PS2 ใช้ประโยชน์จากอาคารและรับรู้รายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรม และพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ สูงสุดประมาณไม่เกิน 15 ปี 8 เดือน (หากเปิดให้บริการต้นไตรมาสที่ 4 ปี 2572) ซึ่งเป็นข้อจำกัดการใช้พื้นที่ตามระยะเวลาคงเหลือในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ PS2 ยังคงอยู่ในกระบวนการการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุนสิ้นสุดตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินยังคงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้น หาก PS2 มิได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า จึงไม่ได้กระทบต่อผลตอบแทนโดยรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

- (3) ที่ดินโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยวได้ แต่จะมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ส่วนการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการศูนย์การค้าของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจใดๆ และไม่เข้าข่ายการดำเนินธุรกิจค้าปลีก (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภคครั้งสุดท้าย) และธุรกิจค้าส่ง (ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินค้าโดยตรงให้แก่ผู้บริโภคครั้งสุดท้าย และ/หรือ ผู้ประกอบการเพื่อไปจำหน่ายต่อ)
- (4) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
- (4.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์วรีในตัวเมืองเชียงใหม่และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งจะเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) ในตัวเมืองเชียงใหม่ โดยที่ โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในทาบซาร์ จะมีโรงแรมให้บริการ 3 แห่ง 3 สโตร์ ได้แก่ โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่มีสวนน้ำ และสวนสนุกภายในอาคาร ต่อเชื่อมกับตลาดไลฟ์สไตล์, โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศกลิ่นอาย และวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น ด้วยสถานที่พักผ่อนอันหรูหรา บรรยากาศแบบญี่ปุ่น พร้อมด้วยบริการออนเซ็น และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน, และโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) ที่มุ่งเน้นกลุ่มครอบครัว และกลุ่มไมซ์ เพื่อเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งภายในห้องพักตกแต่งด้วยสไตล์โมเดิร์นร่วมสมัย แต่งด้วยศิลปะที่แสดงถึงเรื่องราวและวิถีชีวิตชาวล้านนาในอดีต
- (4.2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันในกลุ่มศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ในจังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้ แหล่งช้อปปิ้งของจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นที่นิยมของทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ รวมทั้งคนท้องถิ่น ชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทย นักเรียนและนักศึกษา จะมีทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่พื้นที่นอกใจกลางเมืองเชียงใหม่ และบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์ อีกทั้งยังมีจุดขายที่แตกต่างกัน ในขณะที่โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางในทาบซาร์ และเป็นเพียงโครงการเดียวที่ตั้งในใจกลางเมืองเชียงใหม่
- (4.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการพึ่งพิงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เป็นกำลังซื้อหลักของโครงการ (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)
- (4.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)

P

- (4.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)
- (5) ความเสี่ยงจากภาระภาษีในอดีตของ PCC, PS2 และ KCC (เช่นเดียวกับรายการที่ 1)

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 3 มีดังนี้

- (1) สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจภาพรวม และแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
 - (2) เป็นการบริหารพอร์ตการลงทุนในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) โดยเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ
 - (3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในเชิงธุรกิจ และหาได้ยากในทำเลดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ละแวกเดียวกันกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อสร้างเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ อันจะสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว
 - (4) โครงการโอพี การ์เด็น จะเป็นส่วนหนึ่งของเสริมศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยการสร้างแลนด์มาร์คที่สำคัญของบริษัทฯ ตามแผนการพัฒนาโรงแรมระดับลักซ์วรี ย่านเจริญกรุง 36 - 40 ซึ่งเป็นอีกย่านเก่าแก่ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม และยังทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย
- ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันเมื่อมีการเชื่อมต่อกันทั้งสามโครงการ (โรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททินี โนบุ โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก, โรงแรม โนบุ แบงคอก, และโครงการโอพี การ์เด็น) อันจะจูงใจนักท่องเที่ยวที่มีระดับรายได้สูงให้เข้ารับบริการ นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างเพิ่มเติมความต้องการและตอบสนองกลุ่มลูกค้าได้อีกด้วย โดยทั้งสามโรงแรมถือว่าสนับสนุนกิจกรรมของซึ่งกันและกัน สามารถจัดสรรพื้นที่ของแต่ละโครงการให้มีบริการที่ครบครัน เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้โดยที่มิได้เป็นการแย่งลูกค้ากันเอง ภายใต้การบริหารจัดการโครงการร่วมกันโดยทีมงานของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- (5) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 3 มีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คล้ายคลึงกับรายการที่ 1 และรายการที่ 2

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้รับสิทธิในการเข้าถึงทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทที่ซีซี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี จึงเป็นการสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบและเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่รายอื่น ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญประการหนึ่งของบริษัทฯ
- (2) ได้รับเงินปันผลที่ยุติหยุ่นจากผู้ขาย

๑

โดยที่กลุ่มบริษัททีซีซี (ผู้ขายหุ้นสามัญ 38D, PCC, PS2, และ KCC) มีเงื่อนไขการลงทุนและชำระเงินที่ยึดหยุ่นกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ สามารถทยอยลงทุนเป็น 2 ช่วง พร้อมทั้งได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ เมื่อชำระเงินในหุ้นส่วนแรกในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งรวมถึงการเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารและพัฒนาโครงการ ให้แก่ 38D, PCC, PS2, และ KCC ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ทันทีเพื่อให้เปิดบริการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ส่วนการชำระหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 82 สามารถทยอยชำระภายใน 5 ปี (ภายในวันที่ 25 เมษายน 2572 อันเป็นช่วงเวลาแต่ละโครงการทยอยเริ่มเปิดดำเนินงาน) โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง และจะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ทั้งนี้ ขึ้นกับแผนการบริหารเงินของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงิน ความคุ้มค่าในการนำเงินไปลงทุนที่อาจจะคุ้มค่ากว่า ควบคู่กับการผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

- (3) บริษัทฯ มีโอกาสที่จะศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่น่าสนใจ เพื่อประกอบการวางแผนและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโดยละเอียดก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน รวมทั้งมีความคล่องตัวในการติดต่อประสานงานอีกด้วย
- (4) บริษัทฯ สามารถรักษาความสัมพันธ์เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องรักษาความสัมพันธ์ไว้เพื่อมิให้ล่วงรู้ถึงคู่แข่งชั้นหรือบุคคลภายนอกก่อนเวลาอันเหมาะสม
- (5) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากเครือข่ายที่กว้างขวาง และการส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจที่หลากหลายในกลุ่มบริษัททีซีซี

โดยมีข้อขัดแย้งระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) การพึงพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มผู้ให้สิทธิ) อย่างต่อเนื่อง ในการจัดหาสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ
- อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงทุนใดๆ ภายใต้สัญญาให้สิทธิกับกลุ่มผู้ให้สิทธิ ที่มีที่ดินและโครงการที่อยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีโอกาสหรือได้รับข้อเสนอเช่นนี้จากกลุ่มบุคคลอื่นที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการเฉกเช่นกลุ่มผู้ให้สิทธิ ดังนั้น ในความเป็นจริงแล้ว บริษัทฯ จึงไม่สามารถพิจารณาการลงทุนที่ต่อเนื่องโดยเปรียบเทียบการทำการรายการนี้กับบุคคลภายนอกได้

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำการรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการ เป็นประโยชน์และสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ โดยที่ความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล**

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา และเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยพิจารณามูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก (Initial Investment) ได้แก่ ราคาตกลงซื้อขายสินทรัพย์ในครั้งนี้และเงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการ ดังนี้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญ 38D จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จำนวน 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC), บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (PS2) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (KCC) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC มูลค่ารวม 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่นอีกประมาณ 8,502.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เดน

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะทำการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โครงการโอพี การ์เดน ประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนพื้นที่รวม 0-3-90 ไร่ และสิทธิการเช่าที่ดิน 0-0-76.6 ไร่ ว่างเงินรวม 440.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เดนอีกจำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น แผนธุรกิจของบริษัทฯ ประมาณการทางการเงินของทั้ง 3 โครงการ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของ 38D, PCC, PS2 และ KCC ผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของ AWC ที่อยู่ในกรุงเทพฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอทินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทิจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมในเชียงใหม่ของ AWC จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่, โครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเกตเวย์ เอกมัย, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้ำ, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน, โครงการเอเชียทีก, โครงการลาซาล 1, โครงการเกตเวย์ บางซื่อ และโครงการตะวันนา 1 และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

P

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน และในสภาวะการณ์ปกติ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ โครงการทั้ง 3 โครงการ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

เนื่องจาก 38D ไม่ได้ดำเนินธุรกิจและสินทรัพย์หลักคือ สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 2-0-18 ไร่ (3,272 ตร.ม. หรือ 818 ตร.ว.) และการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้น 38D ในครั้งนี้ และการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

1. การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

1.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดินโดย CBRE ได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 ตามรายงานลงวันที่ 16 มกราคม 2567 (เลขที่ I241011001) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของ CBRE สรุปได้ดังนี้

CBRE ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่ 2-0-18.0 ไร่ (3,272 ตารางเมตร) ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร	งาน	ตารางวา		
1	7314	1039	244	2	0	18.0	นิติบุคคลที่ไม่เป็นบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่มี

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ถูกครอบครองภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว มีระยะเวลาการเช่ารวม 60 ปี โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2572 – 31 มีนาคม 2602 และกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2602 – 31 มีนาคม 2632 อ้างอิงสัญญาเช่าหลัก จำนวน 2 สัญญา (ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 และวันที่ 19 ตุลาคม 2559), บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561), ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2564) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ครั้งที่ 3) ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2566

CBRE ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานพิเศษว่าสินทรัพย์ที่ประเมินเป็นที่ดินว่างเปล่า โดยไม่รวมมูลค่าของโครงสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

CBRE เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการซื้อขายในอดีต โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ CBRE ได้พิจารณาข้อมูลที่น่าสนใจเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขายระหว่าง 1.65 – 2.00 ล้านบาท/ตร.ว. เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้นำหนักของข้อมูลของรายการที่นำมาเปรียบเทียบ จากนั้นทำการคำนวณมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ที่ดินที่ประเมิน มูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2.045 ไร่ (818 ตร.ว.)	2.50 ไร่ (1,000 ตร.ว.)	1.02 ไร่ (407 ตร.ว.)	2.09 ไร่ (836 ตร.ว.)	2.11 ไร่ (844 ตร.ว.)
ระยะติดต่อ (เมตร)	45	30	35	40	90
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพพื้นที่	ปรับถมแล้ว อยู่ ระดับเดียวกับถนน	ปรับถมแล้ว อยู่ ระดับเดียวกับถนน	ปรับถมแล้ว อยู่ ระดับเดียวกับถนน	ปรับถมแล้ว อยู่ ระดับเดียวกับถนน	ปรับถมแล้ว อยู่ ระดับเดียวกับถนน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย. 10)	ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย. 10)	ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย. 10)	ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย. 10)	ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย. 10)
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		1,750,000	2,000,000	1,650,000	1,878,614
อัตราการปรับแก้ราคาเสนอ ขายและราคาตามระยะเวลา		+25%	+10%	+25%	+15%

รายละเอียด	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		2,187,500	2,200,000	2,062,500	2,160,406
การปรับแก้					
ที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง		0%	0%	0%	0%
ถนนผ่านหน้า/การเข้าออก		0%	0%	15%	15%
ระบบขนส่งมวลชน		0%	0%	5%	10%
ขนาดที่ดิน		0%	0%	0%	0%
ระยะติดถนน		0%	0%	0%	0%
รูปร่าง		-5%	-5%	-5%	-5%
สภาพพื้นที่		0%	0%	0%	0%
ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0%	0%	5%	5%
อัตราค่าปรับแก้		-5%	-5%	20%	25%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		2,078,125	2,090,000	2,475,000	2,700,507
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		25%	25%	25%	25%
มูลค่าหลังปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก% (พิเศษ)	2,340,000 บาท/ตร.ว. หรือ 936,000,000 บาท/ไร่				
มูลค่าที่ดินทั้งหมด (Value of freehold land)	1,914,100,000 บาท				
มูลค่าเฉลี่ยสิทธิการเช่า 60 ปี (Value of 60-yr leasehold land)	1,145,000,000 บาท ^{1/} (พิเศษ) (1,400,000 บาท/ตร.ว. หรือ 560,000,000 บาท/ไร่)				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ CBRE ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า 60 ปี ที่ร้อยละ 60 ของมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์ โดยสัดส่วนดังกล่าวจากฐานข้อมูลของ CBRE

ไม่ได้ปรับปรุงด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่ยังไม่ได้ชำระ เนื่องจากไม่มีค่าเช่าระหว่างปีตลอดอายุสัญญาเช่า

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน 60 ปี ที่ประเมินโดย CBRE ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 มกราคม 2567 เท่ากับ 1.40 ล้านบาท/ตร.ว. หรือ 560.00 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **1.145.00 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงในซอยสุขุมวิท 38 หรืออยู่บนถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง รวมถึง CBRE ได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

๑

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ 38D

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น 38D ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (สิทธิการเช่าที่ดิน) จากการประเมินโดย CBRE ดังนี้

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (38D)	มูลค่ายุติธรรมหุ้น 38D (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น 38D (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2)
สิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ 38D)	1,145.00 ^{1/}	998.00 ^{2/}	147.00	14.73%

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ I241011001 ลงวันที่ 16 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D เท่ากับ 998.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน (หรือมูลค่าหุ้นทั้งหมดของ 38D) จากการประเมินโดย CBRE เท่ากับ 1,145.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D จำนวน 147.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 14.73 ของราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D ที่จำนวน 998.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) มีความเหมาะสม

1.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทิจ, โรงแรม แมริออท มาร์คส์ ครีนส์ปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 65 ปี ตั้งแต่ปี 2567 – 2631 เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาพัฒนาโครงการและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดิน (ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินกำหนดระยะเวลาเช่า 30 + 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ให้บริการเชิงพาณิชย์) นอกจากนี้ ให้สมมติฐานการดำเนินธุรกิจไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนคลายและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) ทั้งนี้ โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 คาดว่าจะใช้ระยะเวลาเตรียมการและก่อสร้าง 40 เดือน และคาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2571

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี – อัปเปอร์ อัฟฟเลก⁵⁰ ตั้งอยู่ในย่านลักซ์วรีไลฟ์สไตล์ ท่าเลทองหล่อ – สุขุมวิทตอนกลาง การเดินทางสะดวก บนพื้นที่อาคารสูง 28 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 242 ห้องพัก (ขนาดห้องพัก 46 – 276 ตร.ม.) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น พื้นที่จัดประชุมขนาดใหญ่ 1,500 ตร.ม. ห้องอาหาร เลานจ์บาร์ บาร์ริมสระ ห้องบอลรูม ห้องประชุม ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ น้ำบนชั้นดาดฟ้า เป็นต้น

⁵⁰ บริษัทฯ ได้ใช้เกณฑ์ในการแบ่งระดับโรงแรมในประเทศไทยเกณฑ์ของ JLL ดังนี้

- ลักซ์วรี (Luxury) มีขนาดห้องมาตรฐานมากกว่า 30 ตร.ม., สิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายรวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (3 ห้องขึ้นไป) สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องประชุม เลานจ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ, การตกแต่งคุณภาพสูงทั้งภายในและภายนอก, อัตราส่วนพนักงานมากกว่า 3 ต่อจำนวนผู้พัก และระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล
- อัฟเปอร์ อัฟฟเลก (Upper Upscale) / อัฟฟเลก (Upscale) มีขนาดห้องมาตรฐานมากกว่า 25 ตร.ม., สิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายรวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (2 ห้องขึ้นไป) สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย และห้องประชุม, การตกแต่งคุณภาพสูงทั้งภายในและภายนอก, อัตราส่วนพนักงานมากกว่า 2 ต่อจำนวนผู้พัก และระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล
- อัฟเปอร์ มิดสเกล (Upper Midscale) / มิดสเกล (Midscale) มีขนาดห้องมาตรฐานมากกว่า 20 ตร.ม., สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัด รวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (1 - 2 ห้อง) สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัดและมีขนาดเล็กกว่า (สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย และห้องประชุม), การตกแต่งคุณภาพปานกลางทั้งภายในและภายนอก, อัตราส่วนพนักงานมากกว่า 1.5 ต่อจำนวนผู้พัก และระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล
- บัตเจ็ต (Budget) มีขนาดห้องมาตรฐานมากกว่า 15 ตร.ม., สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัดมาก โดยมีห้องอาหารและเครื่องดื่ม 0 - 1 ห้อง และไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อน, การตกแต่งคุณภาพต่ำทั้งภายในและภายนอก, อัตราส่วนพนักงานน้อยกว่า 1.5 ต่อจำนวนผู้พัก และระบบดับเพลิงและความปลอดภัยระดับสากล

(ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ นักธุรกิจระหว่างประเทศ (Business Traveler/ Expat) ทั้งไทยและต่างชาติ นักท่องเที่ยว (Traveler) และผู้ต้องการมาพักผ่อนฟื้นฟูร่างกายและจิตใจ โดยโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ ซึ่งเป็นย่านแหล่งรวมไลฟ์สไตล์และเป็นย่านที่พักอาศัยระดับพรีเมียม ล้อมรอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดเล็กและใหญ่ รวมถึงการเดินทางสะดวกสบาย

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 2,005.20 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 24,606.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 15,453.00 ตร.ม. ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (ไม่รวม VAT)	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (รวม VAT)
ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	1,826.22	1,954.05
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	47.80	51.15
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ	1,874.02	2,005.20

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

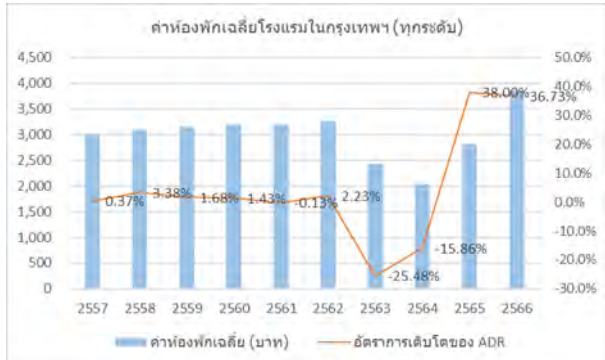
โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ข้อ 1 – 3 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

▪ รายได้ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้บริการแผนกอื่นๆ

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ																																	
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2571																																		
จำนวนห้องพัก	242 ห้อง																																		
รายได้ค่าห้องพัก																																			
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)	ปี 2571 – 2572: 7,950 บาท/ห้อง ^{1/} ปี 2573: เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.00 ต่อปี ปี 2574: เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.00 ต่อปี ปี 2575: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี ปี 2576 - 2631: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากตามปกติโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักได้มากกว่าปกติ - อัตราการเติบโตค่าห้องพักในระยะยาวอ้างอิงอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ในช่วง 10 ปีย้อนหลัง (ปี 2557 – 2566) เท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี ที่มา: รวบรวม ADR ย้อนหลังจาก Q2-2023 Bangkok Property Report, จัดทำโดย CBRE Research  <table border="1"> <caption>ค่าห้องพักเฉลี่ยโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ)</caption> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>ARR (บาท)</th> <th>อัตราการเติบโตของ ARR (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2557</td><td>~2,800</td><td>0.37%</td></tr> <tr><td>2558</td><td>~3,000</td><td>3.38%</td></tr> <tr><td>2559</td><td>~3,100</td><td>1.68%</td></tr> <tr><td>2560</td><td>~3,200</td><td>1.43%</td></tr> <tr><td>2561</td><td>~3,300</td><td>0.13%</td></tr> <tr><td>2562</td><td>~3,400</td><td>2.23%</td></tr> <tr><td>2563</td><td>~2,500</td><td>-25.48%</td></tr> <tr><td>2564</td><td>~2,000</td><td>-15.86%</td></tr> <tr><td>2565</td><td>~2,800</td><td>38.00%</td></tr> <tr><td>2566</td><td>~38,000</td><td>36.73%</td></tr> </tbody> </table>	ปี	ARR (บาท)	อัตราการเติบโตของ ARR (%)	2557	~2,800	0.37%	2558	~3,000	3.38%	2559	~3,100	1.68%	2560	~3,200	1.43%	2561	~3,300	0.13%	2562	~3,400	2.23%	2563	~2,500	-25.48%	2564	~2,000	-15.86%	2565	~2,800	38.00%	2566	~38,000	36.73%
ปี	ARR (บาท)	อัตราการเติบโตของ ARR (%)																																	
2557	~2,800	0.37%																																	
2558	~3,000	3.38%																																	
2559	~3,100	1.68%																																	
2560	~3,200	1.43%																																	
2561	~3,300	0.13%																																	
2562	~3,400	2.23%																																	
2563	~2,500	-25.48%																																	
2564	~2,000	-15.86%																																	
2565	~2,800	38.00%																																	
2566	~38,000	36.73%																																	

φ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
อัตราค่าห้องพัก (Occupancy Rate)	ปี 2571: ร้อยละ 60.00 ปี 2572: ร้อยละ 70.00 ปี 2573: ร้อยละ 75.00 ปี 2574 - 2631: ร้อยละ 80.00	- บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักทยอยปรับเปลี่ยนขึ้น โดยบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่เปิดดำเนินการในอดีต ร่วมกับการประมาณการอัตราค่าห้องพักที่ประมาณการจากผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) - ในช่วงปี 2555 – 2562 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรี ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 – 75 และโรงแรมระดับอัฟสเกล อยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 – 80 (โปรดดูแผนภาพที่ 7 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) - นอกจากนี้ อัตราค่าห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2562 มีอัตราค่าห้องพักร้อยละ 74.9 – 90.7 โดยโรงแรมที่มีระดับค่าห้องพักเฉลี่ยสูงกว่า 5,000 บาท มีอัตราค่าห้องพักร้อยละ 76.7 – 83.1 - ขณะที่อัตราค่าห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2566 มีอัตราค่าห้องพักร้อยละ 33.40 – 83.00 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักในปี 2562
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Foods & Beverages: F&B)		
อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปี 2571 – 2631: ร้อยละ 45.50 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะมีพื้นที่ห้องอาหาร เลานจ์บาร์ และพูลบาร์ รวม 1,049 ตร.ม. (ร้อยละ 6.8 ของพื้นที่ขาย) และพื้นที่ห้องบอลรูมและห้องประชุมรวม 1,500 ตร.ม. (ร้อยละ 9.7 ของพื้นที่ขาย) - จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 22.78 – 108.51 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยโรงแรมในกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม จะมีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่สูงกว่าร้อยละ 50 ของรายได้ค่าห้องพัก
รายได้แผนกอื่นๆ^{2/}		
อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ	ปี 2572 – 2632: ร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โกลเดียวกับอัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ของโรงแรมในเซกเตอร์เดียวกันที่จะนำมาใช้ในครั้งนี้ - จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 2.60 – 6.56 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 4.06 ของรายได้ค่าห้องพัก) - ขณะที่สัดส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2566 มีสัดส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ร้อยละ 1.19 – 6.15 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.51 ของรายได้ค่าห้องพัก) ซึ่งยังคงต่ำกว่าปี 2562

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรก (ปี 2572) เท่ากับ 7,950 บาท/คืน ซึ่งเป็นประมาณการราคาในอีก 4 ปีข้างหน้า รวมถึงการพิจารณาถึงขนาดห้องพักของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ขนาดห้องพัก 42 ตร.ม. – 280 ตร.ม. และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสออัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักซ์วรี และเป็นโรงแรมที่เป็นคู่แข่งหลักในพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่

	โรงแรม	ปีที่เปิด	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe ^{a/} (บาท/คืน)
	โรงแรมที่เทียบเคียงได้					
1	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ สุขุมวิท	2566	สุขุมวิท 59	241	34 - 68	6,982
2	โรงแรมนิคโก กรุงเทพ	2566	ทองหล่อ	301	36 - 130	5,027
3	โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุขุมวิท	ปรับปรุงปี 2562	สุขุมวิท 57	295	36 – 165	6,250

๑

	โรงแรม	ปีที่เปิด	ที่ตั้ง	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe ^{n/} (บาท/คืน)
	โรงแรมที่เทียบเคียงได้					
4	โรงแรมมาติ ไปติ	2566	สุขุมวิท 53	56	33 – 56	5,553
5	โรงแรมแอสคอต ทงทล	2565	สุขุมวิท 59	451	35 – 140	4,992
	โรงแรมที่เทียบเคียงได้ทางอ้อม					
6	โรงแรมคาร์ลตัน กรุงเทพ สุขุมวิท	ปรับปรุงปี 2563	สุขุมวิท 29	344	37 – 129	4,597
7	โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทิจ	2555	ถนนวิทยุ	240	43 – 97	7,029
8	โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คิส ครีนสปราร์ค	2559	สุขุมวิท 22	1,388	34 – 1,000	5,000
9	โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ	2556	สุขุมวิท 24	280	36 – 138	4,548
	โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	ไตรมาสที่ 3 ปี 2571	สุขุมวิท 38	242	46 – 276	n.a.

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 10 มกราคม 2567)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

ก/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม (34 – 43 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม

2/ รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้คาเฟ่โรดท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ		
ต้นทุนค่าห้องพัก ^{1/}	ปี 2571 - 2572: ร้อยละ 24.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 23.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575 - 2631: ร้อยละ 23.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 17.00 – 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 20.57 ของรายได้ค่าห้องพัก) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักอยู่ที่ร้อยละ 18.00 - 25.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 21.29 ของรายได้ค่าห้องพัก)
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ^{2/}	ปี 2571 - 2572: ร้อยละ 67.50 ของรายได้ F&B ปี 2573: ร้อยละ 67.00 ของรายได้ F&B ปี 2574: ร้อยละ 66.50 ของรายได้ F&B ปี 2575 - 2631: ร้อยละ 66.00 ของรายได้ F&B	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 54.00 – 83.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.86 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม) อย่างไรก็ตาม โรงแรมในกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 4 โรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งมีรูปแบบใกล้เคียงกับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะมีสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เฉลี่ยร้อยละ 66.25 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนแผนกอื่นๆ ^{3/}	ปี 2571 - 2572: ร้อยละ 42.00 ของรายได้แผนกอื่น ปี 2573: ร้อยละ 41.50 ของรายได้แผนกอื่น ปี 2574: ร้อยละ 41.00 ของรายได้แผนกอื่น ปี 2575 - 2631: ร้อยละ 40.50 ของรายได้แผนกอื่น	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนต้นทุนแผนกอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 27.00 – 60.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 39.14 ของรายได้แผนกอื่นๆ) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 15.00 – 72.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 45.43 ของรายได้แผนกอื่นๆ) ซึ่งยังคงสูงกว่าปี 2562
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ^{4/}	ปี 2571: ร้อยละ 30.50 ของรายได้รวม ปี 2572: ร้อยละ 26.00 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 24.50 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 23.50 ของรายได้รวม ปี 2575 - 2631: ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ยกเว้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{5/} และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 5.50 ของรายได้รวม	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.00 – 27.00 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 23.71 ของรายได้รวม) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 20.00 – 44.00 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 28.14 ของรายได้รวม) ซึ่งยังคงสูงกว่าปี 2562 เนื่องจากรายได้รวมยังคงต่ำกว่าปี 2562
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปี 2571 – 2631: ร้อยละ 1.15 – 1.55 ของรายได้รวม	จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.64 – 2.09 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 1.35 ของรายได้รวม)
ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม (Hotel Management Fee)	Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้	
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁵¹		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในขนาด) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ
- 2/ ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 3/ ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด
- 5/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

ทั้งนี้ ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ บริษัทฯ อ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานที่นำเสนอโดยผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) และ/หรือ ประมาณการจากข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานความถูกต้องของประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกัน พบว่าประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ในสัดส่วนที่มีความเป็นไปได้ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าเมื่อโรงแรมมีผลการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากในช่วงแรกๆ รายได้และอัตราการเข้าพักจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

⁵¹ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของ 38D เพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ ในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐาน ปี 2567 – 2572 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้า และตั้งแต่วันที่ 2573 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี (บริษัทฯ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามประมาณการของบริษัทฯ)

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จำนวน 1,874.02 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2567 – 2571 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	73.05	173.49	483.95	821.80	273.93	1,826.22
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เข้า P&L ^{1/})	-	-	-	23.90	23.90	47.80
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	76.70	182.17	508.15	845.70	297.83	1,874.02

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2570 - 2571

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เท่ากับ 74,218.43 บาท/ตร.ม. หรือคิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 7.64 ล้านบาท/ห้อง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ทั้งนี้ จากข้อมูลงบประมาณการลงทุนในอดีตของบริษัทฯ ต้นทุนพัฒนาโครงการอยู่ที่ประมาณ 50,000 – 75,000 บาท/ตร.ม.⁵² นอกจากนี้ จากข้อมูลอุตสาหกรรมงบประมาณก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง⁵³ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน รูปแบบโครงการ การออกแบบ และระดับความหรูหราของโครงการ

⁵² อ้างอิงค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการอควาร์ทีคบายเดอะบีช (AQT) – ส่วนโรงแรม, โครงการเร็นครเกษม, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลด์ตัน ไทโรนเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการสวน และโครงการทรวงวาด

⁵³ (1) ข้อมูลเงินลงทุนโรงแรมแกรนด์ แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และงบประมาณลงทุน 4 โรงแรมในอนาคตของบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งมีต้นทุนพัฒนาโครงการเฉลี่ย 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง (<https://www.bangkokbiznews.com/business/business/1100382>)

(2) ต้นทุนพัฒนาโครงการสาทร โปรเจค วัน (Sathorn Project One) ซึ่งมีต้นทุนพัฒนาโครงการเฉลี่ย 7.43 ล้านบาท/ห้อง (ที่มา: แบบแสดงรายการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-II&HNW) ของบริษัท เม้าด์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือนมีนาคม 2565)

(3) Dusit Central Park เป็นโครงการโรงแรมห้าดาว 330 ห้อง พื้นที่ก่อสร้าง 42,000 ตร.ม. (ไม่รวมที่จอดรถ) งบประมาณลงทุน 3,113 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และต้นทุนทางการเงิน) คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ย 74,119 บาท/ตร.ม. หรือประมาณ 9.43 ล้านบาท/ห้อง (ที่มา: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ลงวันที่ 5 เมษายน 2560)

9

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนเท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ และจากข้อมูลอุตสาหกรรม ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	12.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

(หน่วย: ล้านบาท)

โรงแรมสุขุมวิท 38	2571F ^{1/}	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F – 2630F	2631F ^{1/}
รายได้ค่าห้องพัก	140.83	491.56	568.80	643.12	675.28	695.54	716.41	737.90	760.03	782.84 – 3,431.88	2,353.33
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	64.08	223.66	258.80	292.62	307.25	316.47	325.96	335.74	345.82	356.19 – 1,561.50	1,070.76
รายได้แผนกอื่นๆ	8.45	29.49	34.13	38.59	18.44	18.99	19.56	20.14	20.75	21.37 – 93.69	64.25
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	213.36	744.71	861.73	974.33	1,000.97	1,031.00	1,061.93	1,093.79	1,126.60	1,160.40 – 5,087.07	3,488.34
รวมต้นทุนบริการ	(81.30)	(280.06)	(319.77)	(356.68)	(365.57)	(376.53)	(387.83)	(399.47)	(411.45)	(423.79) – (1,857.87)	(1,273.99)
กำไรขั้นต้น	132.05	464.64	541.97	617.66	635.40	654.46	674.10	694.32	715.15	736.60 – 3,229.20	2,214.35
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	57.92	238.47	293.02	346.07	357.02	368.86	380.77	393.38	406.38	419.79 – 2,034.97	1,396.98
EBITDA	(13.62)	190.38	244.42	296.89	307.23	318.46	329.73	341.68	354.01	366.73 – 1,911.81	1,314.88
EBIT	(57.15)	57.25	104.39	149.06	151.40	168.26	201.34	211.44	222.55	233.99 – 1,780.74	1,270.33
กำไรสุทธิ	(84.96)	(28.16)	26.16	77.29	76.91	91.51	126.25	143.15	160.95	180.51 – 1,424.59	1,016.26

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 3 ปี 2571 และสิ้นสุดระยะเวลาให้บริการไตรมาสที่ 3 ปี 2631 ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน

▪ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มูลค่าหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) เท่ากับ 0

ตามเงื่อนไขของสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 และฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2559 ระบุว่า “เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา หรือเมื่อสัญญาเช่าจะถึงลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพการใช้งานตามปกติให้แก่ผู้เช่าภายใน 3 เดือน”

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (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

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.34 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง

Beta (β) = 0.69 – 1.43 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทฯ (ย้อนหลัง 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
(ค่า Beta ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ปี 2567 – 2571 เท่ากับ 1.16 – 1.43 เท่า, ปี 2572 – 2576 เท่ากับ 1.34 – 1.02 เท่า, ปี 2577 – 2581 เท่ากับ 0.92 – 0.69 เท่า และ ปี 2582 – 2631 เท่ากับ 0.69 เท่า)

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 31 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

K_d = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้าและตามหลักความระมัดระวัง และอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ตามประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.36 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต

T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.53 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.98 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F ^{1/}	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(23.90) ^{4/}	34.02 ^{4/}	238.47	293.02	346.07	357.02	368.86
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(16.12)	(29.81)	(30.28)	(33.65)
เงินทุนหมุนเวียน	0.00	0.00	0.00	0.00	(3.25)	(19.65)	(5.13)	(4.99)	(1.06)	(1.14)
Capital Expenditures	(73.05) ^{3/}	(173.49) ^{3/}	(483.95) ^{3/}	(821.80) ^{3/}	(282.47) ^{3/}	(29.79)	(34.47)	(38.97)	(40.04)	(41.24)

9

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F ^{1/}	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
กระแสเงินสดของโครงการ	(73.05)	(173.49)	(483.95)	(845.70)	(251.71)	189.02	237.30	272.30	285.64	292.83
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(69.44)	(152.87)	(395.31)	(640.37)	(176.75)	123.44	145.98	155.71	150.91	143.08

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F – 2630F	2631F ^{1/}
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{2/}	380.77	393.38	406.38	419.79	433.31	447.59	462.31	477.50 – 2,034.97	1,396.98
ภาษีเงินได้	(40.27)	(42.29)	(44.51)	(46.80)	(50.04)	(54.37)	(56.88)	(59.47) – (356.15)	(254.07)
เงินทุนหมุนเวียน	(1.18)	(1.21)	(1.25)	(1.29)	(1.33)	(1.37)	(1.41)	(1.46) – (6.02)	194.08
Capital Expenditures	(42.48)	(43.75)	(45.06)	(46.42)	(47.81)	(49.24)	(50.72)	(52.24) – (50.87)	0.00
กระแสเงินสดของโครงการ	296.85	306.12	315.56	325.29	334.13	342.61	353.30	364.33 – 1,621.93	1,337.00
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	134.60	127.18	121.47	113.48	107.78	102.30	97.51	93.08 – 11.87	9.06

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 3 ปี 2571 และสิ้นสุดระยะเวลาให้บริการไตรมาสที่ 3 ปี 2631 ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน

2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee (AM Fee) ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

3/ ไม่รวมราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

4/ ไม่รวมค่าเปิดตัวโครงการจำนวน 47.80 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2570 - 2571

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV of Cash Flow) ปีที่ 1 - 66	1,905.35
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	-
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการ (PV of Cash Flow of the Project)	1,905.35
หัก: ราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D	(998.00)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 – สุทธิ (NPV of Project) ^{1/}	907.35
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.68%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 กันยายน 2571 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	10.27 ปี

หมายเหตุ:

1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D รวม 998.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2571

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.53 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.98 ต่อปี) จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เท่ากับ 907.35 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.68 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10.27 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (วันที่ 1 กันยายน 2571)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (ไม่รวม VAT)		
		-5%	0%	+5%
		(1,734.91 ล้านบาท)	(1,826.22 ล้านบาท)	(1,917.53 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5 %	813.02	750.61	687.58
	0 % ^{3/}	970.13	907.35	845.07
	+5 %	1,126.72	1,064.56	1,002.07

หมายเหตุ: 1/ สู่จากราคาซื้อหุ้น 38D รวม 998.00 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ 38D) และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2571 (ปีแรก) ราคาห้องพัก = 7,950 บาท/คืน

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

โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาดังทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) (ไม่รวม VAT)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) (ไม่รวม VAT)		
		-5%	0%	+5%	-5%	0%	+5%
		(1,734.91 ล้านบาท)	(1,826.22 ล้านบาท)	(1,917.53 ล้านบาท)	(1,734.91 ล้านบาท)	(1,826.22 ล้านบาท)	(1,917.53 ล้านบาท)
ราคาห้องพัก	-5 %	9.55%	9.40%	9.25%	10.40	10.65	10.90
	0 %	9.83%	9.68%	9.53%	10.03	10.27	10.48
	+5 %	10.11%	9.96%	9.80%	9.66	9.89	10.13

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2571

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 687.58 – 1,002.07 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 907.35 ล้านบาท)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 9.25 – 10.11 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.68 ต่อปี)
- ระยะเวลาดังทุนอยู่ในช่วง 9.66 – 10.90 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.27 ปี) จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (วันที่ 1 กันยายน 2571)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนปรนและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) และภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการ หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D จำนวน 998.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 687.58 – 1,002.07 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 907.35 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.25 – 10.11 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.68 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยของโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.98 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.66 – 10.90 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.27 ปี) จากวันที่เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2571) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ 38D จำนวน **998.00** ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

P

รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC), บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (PS2) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (KCC) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะใช้พัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC มูลค่ารวม 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น อีกประมาณ 8,502.24 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC ที่จะได้ในครั้งนี้ และการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการเดอะพลาซ่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่นโดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

2.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสติเนชั่น โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "Knight Frank") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 ตามรายงานลงวันที่ 25 มกราคม 2567 (เลขที่ R0005/2024) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Comparative Method) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) สำหรับตรวจสอบผลรายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้แบ่งทรัพย์สินออกเป็น 8 กลุ่ม ตั้งอยู่ติดถนนช้างคลาน ติดถนนเจริญประเทศซอย 1 และติดถนนท่าแพซอย 1 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

กลุ่ม	รายละเอียดทรัพย์สิน	จำนวน เอกสารสิทธิ์	เนื้อที่ดิน (ไร่)	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)
1	ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	3	2-3-10.0	1,110.0	19,407.0	32 – 46
2	สิทธิการเช่าที่ดิน "ตลาดในท่าช้าง" และอาคารจอดรถ	3	6-1-22.7	2,522.7	19,144.0	4, 46
3	ตลาดกาแลในท่าช้าง	20	6-3-35.6	2,735.6	7,839.0	7, 26
4	อาคารพาราวินเซอร์	2	0-0-88.9	88.9	833.0	16
5	บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ)	7	2-2-39.0	1,039.0	523.0	100
6	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น	1	0-0-18.9	18.9	210.0	46
7	โรงแรมในท่าช้างเพลส	9	1-0-9.8	409.8	6,644.0	32, 46
8	อาคารหอพักสูง 4 ชั้น (SB Mansion)	1	1-2-76.0	676.0	1,276.0	28, 46
	รวม	46	21-2-0.9	8,600.9	55,876.0	

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

• วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1, 3, 5, 7 และ 8) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยประกอบด้วย การประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคากลาง (Comparative Method) ร่วมกับการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นการประเมินมูลค่าที่ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 4, 6 และ 7) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคากลาง (Comparative Method)

2.1.1 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่

2.1.1.1 ที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 2 ไร่ 3 งาน 10.0 ตารางวา (1,110.0 ตารางวา หรือ 2.775 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนข้างคลาน ประมาณ 86 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคากลาง (Market Comparison Approach) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน (ที่ดิน 3 แปลง)	โฉนดเลขที่ 29, 69487 และ 69539 เลขที่ดิน 2656, 15 และ 16 เนื้อที่ดิน 2-3-10.0 ไร่ (1,110.0ตร.ว.) ที่ตั้งทรัพย์สิน ต. ข้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด ("PCC") ภาระผูกพัน ไม่มี	582.80 ^{1/} (@ 525,000 บาทต่อ ตร.ว.)

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
		วันที่ประเมินมูลค่า 11 มกราคม 2567 วิธีการประเมิน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) มูลค่าทรัพย์สิน	

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ-ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กัน เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.53 – 0.65 ล้านบาท/ตร.ว. หลังจากการปรับแก้เบื้องต้นและการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้อยู่ในช่วง 0.52 – 0.53 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 0.525 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **582.80 ล้านบาท**

2.1.1.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย อาคารพลาซ่าและที่จอดรถ สูง 4 ชั้น มีชั้นดาดฟ้าและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียว เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการทำงานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่	
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)
1	พื้นที่ร้านค้า	6,997.00	15,000.00	104.96
2	พื้นที่ส่วนกลาง			
	พื้นที่โถงทางเดิน	4,656.00	17,000.00	79.15
	พื้นที่จอดรถ (อาคารจอดรถ 5 ชั้น)	7,219.00	12,500.00	90.24
	พื้นที่ห้องระบบ	535.00	10,000.00	5.35
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	19,407.00	14,412.00	279.69

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่	
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)
	หัก: ค่าเสื่อมราคา (อายุอาคารประมาณ 32 – 46 ปี)		75%	(209.77)
	มูลค่าตามสภาพ			69.92

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ PCC โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 69.92 ล้านบาท

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่	ราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (2-3-10.0 ไร่)	582.80
2	อาคารพลาซ่าและที่จอดรถ สูง 4 ชั้น มีชั้นดาดฟ้าและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	69.92
	รวม	652.67
	หรือประมาณ	653.00 ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

2.1.2 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร “เชียงใหม่ในท่าบ่อ” และอาคารจอดรถ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร “เชียงใหม่ในท่าบ่อ” และอาคารจอดรถ สูง 2 ชั้น 2 อาคาร รวมเนื้อที่ดิน 6-1-22.7 ไร่ (2,522.7 ตร.ว.) ที่ดินติดภาระผู้พันตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2557 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 20 ปี 172 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแบ่งการประเมินทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน

2.1.2.1 ส่วนที่ 1: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารในท่าบ่อ เชียงใหม่

อาคารในท่าบ่อ สูง 2 ชั้น 1 คูหา พื้นที่ใช้สอย 13,852.0 ตร.ม. ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 540 เลขที่ดิน 2725 เนื้อที่ดินรวม 4-0-28.0 ไร่ (1,628.0 ตร.ว. หรือ 4.07 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนข้างคลาน ประมาณ 70 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ “ตลาดในท่าบ่อ”

2.1.2.2 ส่วนที่ 2: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารจอดรถ

อาคารจอดรถ สูง 2 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 5,292.0 ตร.ม. ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 313 และ 627 เลขที่ดิน 2705 และ 2706 เนื้อที่ดินรวม 2-0-94.7 ไร่ (894.7 ตร.ว. หรือ 2.23675 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนท่าแพ ประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ “อาคารจอดรถ 2 อาคาร”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ ระยะเวลา 20 ปี 172 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นการ

ประเมินมูลค่าที่ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent)⁵⁴ และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)

- **มูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดิน 6-1-22.7 ไร่ (2,522.7 ตร.ว.) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.53 – 0.65 ล้านบาท/ตร.ว. (เพื่อเปรียบเทียบกับที่ดินกลุ่มที่ 2 ส่วนที่ 1) และคัดเลือกที่ดินเปล่าอีก 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.31 – 0.38 ล้านบาท/ตร.ว. (เพื่อเปรียบเทียบกับที่ดินกลุ่มที่ 2 ส่วนที่ 2) ภายหลังจากการปรับแก้เบื้องต้นและการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้อยู่ในช่วง 0.52 – 0.53 ล้านบาท/ตร.ว. (สำหรับเปรียบเทียบกับที่ดินกลุ่มที่ 2 ส่วนที่ 1) และ 0.34 – 0.35 ล้านบาท/ตร.ว. (สำหรับเปรียบเทียบกับที่ดินกลุ่มที่ 2 ส่วนที่ 2) จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปมูลค่าตลาดของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดิน 2 กลุ่มได้ดังนี้

ส่วนที่	รายการ	เนื้อที่ดินรวม (ตร.ว.)	ราคาตลาด (ล้านบาท/ตร.ว.)	ราคาตลาดที่ดินกรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ (ล้านบาท)
1	อาคารในท่ามาซาร์ เชียงใหม่	1,628.0	0.525	854.70
2	อาคารจอดรถ 2 อาคาร 2 อาคาร	894.7	0.34	304.20
	รวม			1,158.90

- **มูลค่าตลาดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาต้นทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่	รายการ	เนื้อที่อาคาร	ต้นทุนทดแทนใหม่			มูลค่าตามสภาพของทรัพย์สิน
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
1	อาคารในท่ามาซาร์ สูง 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	13,852.0	23,890.0	330.92	70% (อายุ 46 ปี)	99.30
2	อาคารจอดรถ สูง 2 ชั้น มีชั้นลาดฟ้า จำนวน 2 อาคาร	5,292.0	18,000.0	95.26	1% (อายุ 4 ปี)	85.70
	รวมมูลค่าอาคาร					185.00
	ราคาตลาดที่ดิน (จากตารางก่อนหน้านี้)					1,158.90
	รวมมูลค่าตลาดที่ดินและอาคาร (กรรมสิทธิ์)					1,343.90

⁵⁴ ค่าเช่าตลาด (Market Rent) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

- ค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินค่าเช่าตลาด (Market Rent) จากมูลค่าที่ดินและอาคารในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ และปรับปรุงด้วยปัจจัยต่างๆ สรุปได้ดังนี้

รายการ	สัดส่วน	จำนวน (ล้านบาท)
มูลค่าที่ดินและอาคารในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์		1,343.90
ค่าเช่า/ค่าหน้าดิน/ผลตอบแทนครั้งแรก (Upfront Premium)	13.00% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์ ^{1/}	174.71
ค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ณ วันที่ 11 มกราคม 2567	1.10% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์ ^{1/}	13.44

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์สัดส่วนค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) และค่าเช่ารายปี จากข้อมูลที่ดินเช่าที่นำมาเปรียบเทียบ ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่า 3 – 30 ปี พบว่ามีสัดส่วนค่าตอบแทนการเช่าประมาณร้อยละ 0 – 43 และค่าเช่ารายปีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.15 – 6.08 ของมูลค่ากรรมสิทธิ์

▪ การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 20 ปี 172 วัน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 20 ปี 172 วัน จากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 11 มกราคม 2567) โดยการหามูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่า (ส่วนต่างค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญา) สรุปได้ดังนี้

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน "ตลาดในท่ามาซาร์" และอาคารจอดรถ	
สมมติฐานที่สำคัญ	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	20 ปี 172 วัน (วันที่ 11 มกราคม 2567 – 30 มิถุนายน 2587)
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า	ร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 6.00 ต่อปี
ค่า Upfront ตลาด ณ 11 มกราคม 2567	174.71 ล้านบาท
ค่า Upfront ตามสัญญา ณ 11 มกราคม 2567	ไม่มี
ค่าเช่าตลาดปี 2567 - 2587	รวม 369.91 ล้านบาท (ค่าเช่ารายปีในช่วง 13.44 – 23.81 ล้านบาท/ปี)
ค่าเช่าตามสัญญาปี 2567 - 2587	รวม 65.71 ล้านบาท (ค่าเช่ารายปีในช่วง 2.04 – 4.39 ล้านบาท/ปี)
กำไรค่าเช่า	รวม 478.91 ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันกำไรค่าเช่า	347.26 ล้านบาท
มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลาการเช่า 20 ปี 172 วัน (รวมค่าหน้าดิน/ค่าเช่า) ณ วันที่ 11 มกราคม 2567	347.00 ล้านบาท (พิเศษ) (คิดเป็นร้อยละ 26 ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในทีแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

ราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ดิน "ตลาดในท่ามาซาร์" และอาคารจอดรถ กำหนดระยะเวลาการเช่า 20 ปี 172 วัน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ **347.00 ล้านบาท**

2.1.3 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: ตลาดกาแลในท่ามาซาร์

2.1.3.1 ที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน จำนวน 20 ฉบับ มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 6-3-35.6 ไร่ (2,735.6 ตร.ว. หรือ 6.839 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนข้างคลาน ประมาณ 2 ด้าน ประมาณ 30 เมตร และ 49 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของตลาดกาแลในท่ามาซาร์

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

๑

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: ตลาดกาแลในท่าซาร์		ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน (ที่ดิน 20 แปลง)	โฉนดเลขที่	368, 388, 27539, 34325 – 8, 59355 – 6, 59360, 62491 – 3, 65413 – 6, 65424 – 6	1,408.80 ^{1/}
		เลขที่ดิน	2738, 2668, 2726, 2731 – 4, 2672 – 3, 2667, 2674, 2670 – 1, 2920, 2735 – 7, 2660, 2669, 2661	(@ 515,000 บาทต่อ ตร.ว.)
		เนื้อที่ดิน	6-3-35.6 ไร่ (2,735.6 ตร.ว.)	
		ที่ตั้งทรัพย์สิน	ด. ข้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	
		ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท กาแล ข้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด” (KCC))	
		ภาระผูกพัน	ไม่มี	
		วันที่ประเมินมูลค่า	11 มกราคม 2567	
		วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison	
		มูลค่าทรัพย์สิน	Approach)	

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในทแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567
หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.53 – 0.65 ล้านบาท/ตร.ว. หลังจากการปรับแก้เบื้องต้นและการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้อยู่ในช่วง 0.51 – 0.52 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 0.515 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **1,408.80 ล้านบาท**

2.1.3.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารรวม 11 หลัง ของตลาดกาแลในท่าซาร์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียว เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: ตลาดกาแลในท่าซาร์	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		หักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ ของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
1	อาคาร B (อาคารร้านค้าและพักอาศัย 3 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า): Zone A	1,736.00	10,869.00	18.87	32%	12.83
2	อาคาร D (อาคารสำนักงานและหอพัก 4 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า)	835.00	11,462.00	9.57	52%	4.59
3	อาคารร้านค้า Zone B	585.00	5,000.00	2.93	32%	1.99

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: ตลาดกาแลไนท์บาซาร์	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		หักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ ของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
4	อาคารร้านค้า Zone C	1,365.00	5,000.00	6.83	32%	4.64
5	อาคารร้านค้า Zone D	900.00	4,500.00	4.05	32%	2.75
6	อาคารร้านค้า Zone E	821.00	5,061.00	4.16	32%	2.83
7	อาคารร้านค้า Zone F	872.00	10,000.00	8.72	32%	5.93
8	อาคารร้านค้าและซุ้มทางเข้า: Zone G	408.00	6,500.00	2.65	32%	1.80
9	อาคารร้านค้า 1 ชั้น	140.00	5,000.00	0.70	14%	0.60
10	อาคารร้านค้า 1 ชั้น	74.00	5,000.00	0.37	24%	0.28
11	อาคารร้านค้าและห้องน้ำชั้นเดียว	103.00	5,733.00	0.59	32%	0.40
	มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,839.00	8,318.00	59.43		39.00 ^{1/}

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในทีแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ KCC โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 39.00 ล้านบาท

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลาดกาแลไนท์บาซาร์ (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3: ตลาดกาแลไนท์บาซาร์	ราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (6-3-35.6 ไร่)	1,408.80
2	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	39.00
	รวม	1,448.00 ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

2.1.4 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 4: อาคารพาราวินเซอร์

อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น (อาคาร C) จำนวน 4 คูหา พื้นที่ใช้สอยอาคาร 833.00 ตร.ม. ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 59358 และ 62495 เลขที่ดิน 2681 และ 2680 เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 0-0-88.9 ไร่ (88.9 ตร.ว. หรือ 355.6 ตร.ม.) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนข้างกลาง ประมาณ 23 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ "อาคารร้านค้าและสำนักงานสูง 3 ชั้น"

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลอาคารพาณิชย์ที่นำมาเปรียบเทียบจำนวน 3 รายการ มีความสูง 2 – 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 144 – 288 ตร.ม. ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 11.00 – 32.00 ล้านบาท (11.00 – 16.00 ล้านบาท/คูหา) จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการวิเคราะห์ปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

๑

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 4	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ประเภทข้อมูล	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 4 คูหา	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 2 คูหาติดกัน	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น มีชั้นลอย 2 คูหาติดกัน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนข้างคลอง	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนพระปกเกล้า และ ด้านหลังติดถอยศรภูมิ 4
เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	88.9	35.0	20.6	42.0
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	833.0	288.0	144.0	288.0
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย (บาท)		28,000,000	11,000,000	32,000,000
ราคาหลังปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		65,483,403	64,647,202	62,408,017
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้ง		-2%	-2%	2%
สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%
รูปแบบอาคาร		0%	0%	0%
สภาพอาคาร		0%	1%	0%
รูปแบบการตกแต่ง		0%	1%	0%
ระบบสาธารณูปโภค		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโครงการและผู้ประกอบการ		0%	0%	0%
อัตราค่าปรับแก้		-2%	0%	2%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท)		64,173,735	64,647,202	63,656,177
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		39.13%	19.82%	41.06%
Weight Price (บาท)	64,055,074	25,109,589	12,811,015	26,134,470
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)	64,000,000 บาท (16.0 ล้านบาท/คูหา)			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดของอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 4 คูหา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 16.00 ล้านบาท/คูหา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **64.00 ล้านบาท**

นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผลพบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 59.60 ล้านบาท (มูลค่าที่ดิน 57.80 ล้านบาท + อาคาร 1.80 ล้านบาท) ซึ่งต่ำกว่าการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

2.1.5 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 5: บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ)

ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านโบราณ ชั้นเดียว (ยกพื้นสูง))

2.1.5.1 ที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 2-2-39.0 ไร่ (1,039.0 ตร.ว. หรือ 2.5975 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนเจริญ

ประเทศ ซอย 1 ประมาณ 35 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของบ้านโบราณ “บ้านแจ้งเหอ”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดิน สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 5: บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ)		ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน (ที่ดิน 2 แปลง)	โฉนดเลขที่ เลขที่ดิน เนื้อที่ดิน ที่ตั้งทรัพย์สิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน วันที่ประเมินมูลค่า วิธีการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	2474, 2475, 8853, 8855, 8856, 8857 และ 8858 2662, 2665, 2666, 2664, 2663, 2917 และ 2918 2-2-39.0 ไร่ (1,039.0 ตร.ว.) ด. ช้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่ บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ไม่มี 11 มกราคม 2567 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	384.40 (@ 370,000 บาทต่อ ตร.ว.)

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.31 – 0.38 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้นโดยราคาหลังปรับแก้เบื้องต้นอยู่ในช่วง 0.35 – 0.38 ล้านบาท/ตร.ว. ภายหลังจากการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้อยู่ในช่วง 0.370 – 0.375 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 0.37 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **384.40 ล้านบาท**

2.1.5.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียว เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 5: บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		หักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ ของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
1	บ้านไม้โบราณ ชั้นเดียว (ยกพื้นสูง)	523.00	12,000.00	6.28	80% ^{1/}	0.80

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ สภาพอาคารเก่าและทรุดโทรม มีลักษณะเป็นบ้านไม้โบราณอนุรักษ์

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 5 (บ้านโบราณ) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 0.80 ล้านบาท

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ) (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 5) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 5: บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (2-2-39.0 ไร่)	384.40
2	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.80
	รวม	385.00^{1/}

หมายเหตุ: 1/ บิดเศษ

2.1.6 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 6: อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น 1 คูหา

อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 1 คูหา พื้นที่ใช้สอยอาคาร 18.90 ตร.ม. ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 60123 เลขที่ดิน 2677 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 0-0-18.9 ไร่ (18.9 ตร.ว. หรือ 75.60 ตร.ม.) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนข้างกลาง ประมาณ 4 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ “อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลอาคารพาณิชย์ที่นำมาเปรียบเทียบจำนวน 3 รายการ มีความสูง 2 – 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 144 – 288 ตร.ม. ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 11.00 – 32.00 ล้านบาท (11.00 – 16.00 ล้านบาท/คูหา) จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น หลังจากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการวิเคราะห์ปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 6	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ประเภทข้อมูล	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 2 คูหาติดกัน	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น มีชั้นลอย 2 คูหาติดกัน
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 47 ติดถนนข้าง กลาง	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนพระปกเกล้า และ ด้านหลังติดถอยศรีภูมิ 4
เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	18.9	35.0	20.6	42.0
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	210.0	288.0	144.0	288.0
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย (บาท)		28,000,000	11,000,000	32,000,000
ราคาหลังปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		12,755,000	11,655,000	12,205,000
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้ง		-2%	-2%	2%
สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%
รูปแบบอาคาร		0%	0%	0%
สภาพอาคาร		2%	5%	2%

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 6	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
รูปแบบการตกแต่ง		2%	5%	2%
ระบบสาธารณูปโภค		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโครงการและผู้ประกอบการ		0%	0%	0%
อัตราค่าเช่า		2%	8%	6%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท)		13,010,100	12,587,400	12,937,300
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		38.58%	21.11%	40.31%
Weight Price (บาท)	12,891,524	5,018,838	2,657,032	5,215,655
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)	13,000,000 บาท			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดของอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 1 คูหา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ **13.00 ล้านบาท**

นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 12.90 ล้านบาท (มูลค่าที่ดิน 12.30 ล้านบาท + อาคาร 0.60 ล้านบาท) ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

2.1.7 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7: โรงแรมในท่ามาซาร์เพลส

ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหา และอาคารโรงแรมในท่ามาซาร์เพลส สูง 3 ชั้นและ 6 ชั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแบ่งการประเมินทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน

2.1.7.1 ส่วนที่ 1: ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหา

อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหา พื้นที่อาคารรวม 1,680 ตร.ม. ตั้งอยู่บน ที่ดินกรรมสิทธิ์เนื้อที่รวม 0-1-49.7 ไร่ (149.7 ตร.ว. หรือ 0.37425 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนข้างกลางประมาณ 32 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ "อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น"

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้มาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลอาคารพาณิชย์ที่นำมาเปรียบเทียบจำนวน 3 รายการ มีความสูง 2 – 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 144 – 288 ตร.ม. ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 11.00 – 32.00 ล้านบาท (11.00 – 16.00 ล้านบาท/คูหา) จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น หลังจากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการวิเคราะห์ปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ประเภทข้อมูล	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหาติดกัน	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 2 คูหาติดกัน	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น มีชั้นลอย 2 คูหาติดกัน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนข้างกลาง	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนข้างมอญ (ย่านตลาดวโรรส)	ติดถนนพระปกเกล้า และ ด้านหลังติดซอยศรีภูมิ 4

๑

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	149.7	35.0	20.6	42.0
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	1,680.0	288.0	144.0	288.0
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย (บาท)		28,000,000	11,000,000	32,000,000
ราคาหลังปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		112,475,000	111,375,000	111,925,000
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้ง		-2%	-2%	2%
สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%
รูปแบบอาคาร		0%	0%	0%
สภาพอาคาร		2%	2%	0%
รูปแบบการตกแต่ง		2%	2%	0%
ระบบสาธารณูปโภค		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโครงการและผู้ประกอบการ		0%	0%	0%
อัตราค่าปรับแก้		2%	2%	2%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท)		114,724,500	113,602,500	114,163,500
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		19.90%	20.10%	60.00%
Weight Price (บาท)	114,162,397	22,832,479	22,832,479	68,497,438
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)	114,000,000 บาท (14.25 ล้านบาท/คูหา)			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดของอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหา ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 14.25 ล้านบาท/คูหา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **114.00 ล้านบาท**

นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผลพบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 102.00 ล้านบาท (มูลค่าที่ดิน 97.30 ล้านบาท + อาคาร 4.70 ล้านบาท) ซึ่งต่ำกว่าเล็กน้อยเทียบกับมูลค่าที่ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

2.1.7.2 ส่วนที่ 2: ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมในท์บาซาร์ เฟลส

• ที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 0-2-60.1 ไร่ (260.1 ตร.ว. หรือ 0.65025 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนข้างคลานประมาณ 10 เมตร และติดซอยเจริญประเทศ 1 ประมาณ 32 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของ “โรงแรมในท์บาซาร์เฟลส”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

๑

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7: โรงแรมโนห์มาซาร์เพลส	ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
1	ส่วนที่ 2 – ที่ดิน 1 แปลง	โฉนดเลขที่ 59354 เลขที่ดิน 2657 เนื้อที่ดิน 0-2-60.1 ไร่ (260.1 ตร.ว.) ที่ตั้งทรัพย์สิน ต. ข้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัท กาแล ข้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ภาระผูกพัน ไม่มี วันที่ประเมินมูลค่า 11 มกราคม 2567 วิธีการประเมินมูลค่า วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ทรัพย์สิน	143.10 (@ 550,000 บาทต่อ ตร.ว.)

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โนห์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.53 – 0.65 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้นโดยราคาหลังปรับแก้เบื้องต้นอยู่ในช่วง 0.52 – 0.55 ล้านบาท/ตร.ว. ภายหลังจากการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้แล้วในช่วง 0.55 – 0.56 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 0.55 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 143.10 ล้านบาท

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง - อาคารโรงแรมโนห์มาซาร์ เพลส

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียว เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7: โรงแรมโนห์มาซาร์เพลส	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		หักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ ของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
1	อาคารโรงแรมโนห์มาซาร์ เพลส สูง 3 ชั้น 1 จำนวน 1 อาคาร	491.00	12,061.00	5.92	75%	1.48
2	อาคารโรงแรมโนห์มาซาร์ เพลส สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	4,473.00	15,768.00	70.53	55%	31.74
	รวม	4,964.00	15,402.00	76.45		33.22
	ราคาประเมินสุทธิร้อยละ 90					29.90^{1/}

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โนห์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระปรับปรุงมูลค่าอาคารที่ประมาณร้อยละ 90 เนื่องจากอาคารมีสภาพเก่า ล้าสมัย และใช้ประโยชน์ไม่สูงสุด (Not highest and best use)

๑

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ 29.90 ล้านบาท

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมในท่ามาซาร์เพลส (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 7: โรงแรมในท่ามาซาร์เพลส	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ส่วนที่ 1 – ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น 8 คูหา	114.00 ^{1/}
2	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (0-2-60.1 ไร่)	143.10
3	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	29.90
	รวมส่วนที่ 2 - ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมในท่ามาซาร์เพลส สูง 3 ชั้น และ 6 ชั้น	173.00 ^{2/}
	รวมทรัพย์สินกลุ่มที่ 7	287.00

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 102.30 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินหลังหักค่าใช้จ่ายและค่าปรับปรุงอาคารเท่ากับ 186.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบต้นทุน

2.1.8 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 8: อาคารหอพัก 4 ชั้น (SB Mansion)

ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร SB Mansion และอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 5 คูหา

2.1.8.1 ที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 1-2-76.0 ไร่ (676.0 ตร.ว. หรือ 1.69 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนเจริญประเทศ ขอย 1 ประมาณ 21 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินเป็นที่ตั้งของหอพักสูง 4 ชั้นและอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดิน สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

		ทรัพย์สินกลุ่มที่ 8: อาคารหอพัก 4 ชั้น (SB Mansion)	ราคาประเมิน (กรรมสิทธิ์) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน 1 แปลง	โฉนดเลขที่ เลขที่ดิน เนื้อที่ดิน ที่ตั้งทรัพย์สิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 8854 2916 1-2-76.0 ไร่ (676.0 ตร.ว.) ต. ข้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่ บริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท กาแล ข้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด" "KCC") ไม่มี 11 มกราคม 2567 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	253.50 (@ 375,000 บาทต่อตร.ว.)

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ในทแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ บัดเศษ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 0.31 – 0.38 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้นโดยราคาหลังปรับแก้เบื้องต้นอยู่ในช่วง 0.35 – 0.38 ล้านบาท/ตร.ว. ภายหลังจากการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายภายหลังปรับแก้อยู่ในช่วง 0.373 – 0.376 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 เท่ากับ 0.375 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **253.50 ล้านบาท**

2.1.8.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพียงวิธีเดียว เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมิน รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 8: อาคารหอพัก 4 ชั้น (SB Mansion)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		หักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ ของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)		
1	อาคารหอพัก สูง 4 ชั้น "SB Mansion"	588.00	14,199.00	8.35	56%	3.67
2	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย จำนวน 2 คูหาติดกัน	380.00	10,000.00	3.80	75%	0.95
3	อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย จำนวน 3 คูหาติดกัน	308.00	10,000.00	3.08	75%	0.77
	รวม					5.40^{1/}

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ บัณฑิต

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุน เท่ากับ **5.40 ล้านบาท**

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารหอพัก 4 ชั้น (SB Mansion) (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 8) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 8: อาคารหอพัก 4 ชั้น (SB Mansion)	ราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (1-2-76.0 ไร่)	253.50
2	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5.40
	รวม	259.00^{1/}

หมายเหตุ: 1/ บัณฑิต

สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 - 8 ได้ดังนี้

กลุ่ม	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่รวม (ตร.ว. หรือ ตร.ม.)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วิธีประเมินมูลค่า
1	ห้างสรรพสินค้า เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ - ที่ดิน - อาคารพลาซ่าและที่จอดรถสูง 4 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้าและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	1,110.0 ตร.ว. 19,407.0 ตร.ม.	582.80 692.92	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/} วิธีต้นทุน ^{8/}
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1		653.00^{1/}	
2	สิทธิการเช่าที่ดิน "ตลาดในท่ามาซาร์" และอาคารจอดรถ - ที่ดินพร้อมอาคารในท่ามาซาร์ สูง 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - ที่ดินพร้อมอาคารพลาซ่าและที่จอดรถสูง 2 ชั้น 2 หลัง	เนื้อที่ดิน 1,628.0 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 13,852.0 ตร.ม. เนื้อที่ดิน 894.7 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 5,292.0 ตร.ม.		
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2		347.00	วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า ^{9/}
3	ตลาดกาแลในท่ามาซาร์ - ที่ดิน - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 11 รายการ	2,735.6 ตร.ว. 7,839.0 ตร.ม.	1,408.80 39.00	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/} วิธีต้นทุน ^{8/}
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 3		1,448.00^{1/}	
4	อาคารพาราวินเซอร์ (อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา)	เนื้อที่ดิน 88.9 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 833.0 ตร.ม.	64.00^{2/}	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/}
5	บ้านโบราณ (บ้านแจ้งเหอ) - ที่ดิน - บ้านไม้โบราณ ชั้นเดียว	1,039.0 ตร.ว. 523.0 ตร.ม.	384.40 0.89	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/} วิธีต้นทุน ^{8/}
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 5		385.00^{1/}	
6	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น 1 คูหา	เนื้อที่ดิน 18.9 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 210.0 ตร.ม.	13.00^{3/}	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/}
7	โรงแรมในท่ามาซาร์เพลส - ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น 8 คูหา - ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมในท่ามาซาร์ เพลส สูง 3 ชั้น และ 6 ชั้น	เนื้อที่ดิน 149.7 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 1,680.0 ตร.ม. เนื้อที่ดิน 260.1 ตร.ว. เนื้อที่อาคาร 4,473.0 ตร.ม.	114.00 ^{4/} 173.00 ^{5/6/}	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/} วิธีต้นทุน ^{8/}
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 7		287.00	
8	อาคารหอพักสูง 4 ชั้น (SB Mansion) - ที่ดิน - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	343.0 ตร.ว. 1,276.0 ตร.ม.	253.50 5.40	วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ^{7/} วิธีต้นทุน ^{8/}
	รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 8		259.00^{1/}	
	รวมทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 - 8	เนื้อที่ดินรวม 21-2-0.9 ไร่ (8600.9 ตร.ว.)	3,456.00	

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567

หมายเหตุ:

1/ บิดเศษ

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 64.50 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาลาด

3/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 12.90 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาลาด

φ

- 4/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 102.00 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- 5/ มูลค่าที่ดิน เท่ากับ 143.10 ล้านบาท และมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 29.90 ล้านบาท
- 6/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) เพื่อการตรวจสอบผล พบว่ามูลค่าทรัพย์สินหลังหักค่าใช้จ่ายและค่าปรับปรุงอาคารเท่ากับ 186.00 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบต้นทุน
- 7/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดิน/อาคารพาณิชย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่า/อาคารพาณิชย์ที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น
- 8/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน
- 9/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการเช่า (สินทรัพย์กลุ่มที่ 2) ด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่สามารถหาค่าเช่าตลาดเทียบกับค่าเช่าตามสัญญาได้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 – 8 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินรวมเท่ากับ 3,456.00 ล้านบาท

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาของหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้น PCC, PS2 และ KCC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	มูลค่ายุติธรรมหุ้น PCC, PS2 และ KCC (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น PCC, PS2 และ KCC (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของ PCC, PS2 และ KCC)	3,456.00 ^{1/}	3,448.00 ^{2/}	8.00	0.23

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เลขที่ R0005/2024 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC เท่ากับ 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าที่ดิน ที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (หรือมูลค่าหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC) จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 3,456.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC เท่ากับ 8.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 0.23 ของราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC ที่จำนวน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) มีความเหมาะสม

2.2 การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในจังหวัดเชียงใหม่ ของบริษัทฯ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ และโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ และโครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเกตเวย์ เอกมัย, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้ำ, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน, โครงการเอเชียทิด, โครงการลาซาล 1, โครงการเกตเวย์ บางซื่อ และโครงการตะวันนา 1

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2568 – 2597 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนปรนและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) ทั้งนี้ โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น จะเปิดให้บริการส่วนแรก (โครงการลานนาทิดคาแล-ตลาดไลฟ์สไตล์) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เชียงใหม่ ประกอบด้วย 3 โครงการย่อย ได้แก่

- โครงการเดอะพลาซ่า: โรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) ด้วยกลิ่นอายและวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น จำนวนห้องพักรวม 187 ห้องพัก
- โครงการลานนาทิดบาร์ซ่า: โครงการโรงแรมและศูนย์การค้า โดยจะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล
- โครงการลานนาทิดคาแล: โครงการผสมผสาน ประกอบด้วย โรงแรม ศูนย์การค้า และตลาดไลฟ์สไตล์

2.2.1 โครงการเดอะพลาซ่า

โครงการเดอะพลาซ่าจะเป็นการปรับปรุงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมของ PCC ต่อเนื่องกับโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ (ซึ่งบริษัทฯ ซื้อเข้ามาเมื่อปลายปี 2565 และปัจจุบันบริษัทฯ ให้เช่ากลับระหว่างรอพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น) พัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale)⁵⁵ ด้วยกลิ่นอายและวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น จำนวนห้องพักรวม 187 ห้องพัก (ขนาดห้องพัก 46 - 96 ตร.ม.) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร โอมากาสะ ร้านอาหารที่มีลักษณะเฉพาะ คาเฟ่ บาร์ส่วนตัว สปา ฟิตเนส และสรวายน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการเดอะพลาซ่าจะมีพื้นที่ร้านค้าให้เช่า เช่น ร้านค้าปลีกสินค้าลักซ์วารี ร้านเสริมสวย แกลลอรี และร้านค้ามีคอนเซ็ปต์เฉพาะ เป็นต้น

โครงการเดอะพลาซ่า มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ กลุ่มลูกค้า High-end Luxury และกลุ่มลูกค้าญี่ปุ่น ซึ่งนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่นิยมเลือกพักโรงแรมในแบรนด์ชั้นนำ โดยคอนเซ็ปต์โครงการจะเป็นโรงแรมที่มีความเป็นเอกลักษณ์ในแบบญี่ปุ่น รวมถึงมีโรงแรมจะมี Onsen ที่จะดึงดูดลูกค้ากลุ่ม Wellness ได้อีกทาง

⁵⁵ โปรดดูเชิงอรรถ 50 ในหน้าที่ 134

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 2,147.55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 29,409 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 14,125 ตร.ม. ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการเดอะพลาซ่า	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (ไม่รวม VAT)	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (รวม VAT)
ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	1,973.46	2,111.60
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	33.60	35.95
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ	2,007.06	2,147.55

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้
ระยะเวลาประมาณการโครงการเดอะพลาซ่า ปี 2568 – 2596 โดยเริ่มก่อสร้างปี 2568 และเริ่มรับรายได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2571

▪ รายได้ธุรกิจโรงแรม

o รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้บริการแผนกอื่นๆ
สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2571	
จำนวนห้องพัก	187 ห้อง	
รายได้ค่าห้องพัก		
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)	ปี 2571: 9,000 บาท/ห้อง ^{1/} ปี 2572: เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี ปี 2573: เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ต่อปี ปี 2574: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ปี 2575 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมเนื่องจากตามปกติโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักได้มากกว่าปกติ - อัตราการเติบโตค่าห้องพักในระยะยาวประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในเขตภาคเหนือ ในช่วงปี 2559 – 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.75 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง (อ้างอิงข้อมูลค่าห้องพักเฉลี่ยของสถานที่พักแรมจากธนาคารแห่งประเทศไทย) ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
อัตราค่าห้องพัก (Occupancy Rate)	ปี 2571: ร้อยละ 65.00 ปี 2572: ร้อยละ 70.00 ปี 2573: ร้อยละ 75.00 ปี 2574: ร้อยละ 77.00 ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 80.00	- ทั้งนี้ บริษัทฯ ประเมินการอัตราค่าห้องพักทยอยปรับเปลี่ยนขึ้น โดยบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่เปิดดำเนินการในอดีต ร่วมกับการประมาณการอัตราค่าห้องพักที่ประมาณการจากผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) - ในช่วงปี 2559 – 2565 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในเชียงใหม่ ⁵⁶ อยู่ที่ร้อยละ 69.87 – 76.02 และในช่วงเดือนมกราคม – พฤศจิกายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.78 (โปรดดูแผนภาพที่ 11 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) - นอกจากนี้ อัตราค่าห้องพักของโรงแรมในเชียงใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ (รีแบรนด์เป็นโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ปลายปี 2565) มีอัตราค่าห้องพักร้อยละ 80.30 ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และร้อยละ 33.40 ในปี 2566 และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ มีอัตราค่าห้องพักร้อยละ 64.00 ในปี 2566 (โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ เปิดให้บริการในปี 2565)
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Foods & Beverages: F&B)		
อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปี 2571: ร้อยละ 42.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2572: ร้อยละ 41.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 40.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 39.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 38.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการเดอะพลาซ่า จะมีพื้นที่ร้านอาหาร เลานจ์ บาร์ ร้านโอมากะเสะ และพูลบาร์ รวม 1,977 ตร.ม. (ร้อยละ 14.00 ของพื้นที่ขาย) ซึ่งจะรวมพื้นที่ของร้านอาหารริมคลองแม่ข่าเข้าไปด้วย - อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการเดอะพลาซ่า ใกล้เคียงกับอัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 43 ของรายได้ค่าห้องพัก ประกอบกับอัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมที่มีแบรนด์ที่คาดว่าจะนำมาใช้ในครั้งนี้ มีอัตราส่วนอาหารและเครื่องดื่มประมาณร้อยละ 59 ของรายได้ค่าห้องพัก และร้อยละ 49 ของรายได้ค่าห้องพัก ในปี 2562 และปี 2566 ตามลำดับ
รายได้แผนกอื่นๆ^{2/}		
อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ	ปี 2571: ร้อยละ 13.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2572: ร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 12.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 11.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 11.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการเดอะพลาซ่าจะมีพื้นที่ร้านให้เช่าและพื้นที่สำนักงานให้บริการสปาและออนเซ็น รวมถึงพื้นที่ Co-working รวมพื้นที่ประมาณ 2,116 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่ขาย) - อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ของโครงการเดอะพลาซ่า สูงกว่าอัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ของโรงแรมในเชียงใหม่ทั้ง 2 แห่งของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 2.53 และร้อยละ 4.41 ของรายได้ค่าห้องพัก เนื่องจากคอนเซ็ปต์ของโรงแรมที่เป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟเฟิล (Upper Upscale) และการจัดสรรพื้นที่เน้นบริการสปาและออนเซ็นกลิ่นอายและวัฒนธรรมแบบญี่ปุ่น รายได้แผนกอื่นๆ จะสูงกว่าโรงแรมอีก 2 แห่งดังกล่าว รวมถึงมีพื้นที่ร้านค้าให้เช่าถึง 361 ตร.ม.

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรก (ปี 2571) เท่ากับ 9,000 บาท/คืน ซึ่งเป็นประมาณการราคาในอีก 4 ปีข้างหน้า รวมถึงการพิจารณาแบรนด์โรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้ ขนาดห้องพักของโครงการ ที่ขนาดห้องพัก 46 – 96 ตร.ม. (ห้องพักจำนวนมากสุดขนาด 46 – 50 ตร.ม.) และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่

⁵⁶ ประกอบด้วย โรงแรม เกสท์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ

๑

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ขนาดห้อง ประชุม (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe ^{n/} (บาท/คืน)
1	โรงแรมเมอเวนพิด สุริวงค์ เชียงใหม่	ถ.ช้างคลาน	262	30 – 45, 60	513	8,500
2	โรงแรมยู นิมมาน เชียงใหม่	ถ.นิมมานเหมินทร์	147	36 – 50, 67 - 134	1,000	6,110
3	ณ นิรันดร์ โรแมนติก บูทีค รีสอร์ท	ถ.เจริญประเทศ (ริมแม่น้ำปิง)	45	34 – 73	-	10,858
4	โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท	ถ.เจริญประเทศ (ริมแม่น้ำปิง)	84	50 – 105	114	11,029
5	โรงแรมครอส เชียงใหม่ ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท	ถ.เจริญราษฎร์ (ย่านวัดเกด)	29	51 – 65, 178	-	5,614
6	โรงแรมรายา แฮริเทจ	ซอยป่าตัน อ.ดอนแก้ว	38	75, 100	-	14,428
7	โรงแรมราชมรรคา	ประตูสวนดอก	25	32 – 40, 100	-	8,806
8	โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่	ถ.เจริญประเทศ	260	30 – 62, 113	1,282	5,984 ^{w/} /6,657
9	โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล	ถ.ช้างคลาน	383	36 – 76	1,741	6,600 ^{w/} /7,500
10	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่	ถ.ศรีดอนไชย	240 (เฟส 1)	30 – 43, 114 – 165	1,596	9,858.5 ^{w/} /10,764
	โครงการเดอะพลาซ่า	ถ.ช้างคลาน	145	46 – 90	46 – 96	n.a.

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com และ (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 14 มกราคม 2567)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

ก/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

ข/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

2/ รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้คาเฟ่ ร้านกาแฟ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

▪ รายได้ค่าเช่าพื้นที่

นอกจากรายได้จากธุรกิจโรงแรม โครงการเดอะพลาซ่า มีพื้นที่ว่างข้างโรงแรมซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะทำเป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ประมาณ 882 ตารางเมตร

โดยบริษัทฯ ประมาณอัตราค่าเช่า 170 บาท/ตารางเมตร ในปี 2571 (ปีแรก) และปรับเปลี่ยนร้อยละ 5 ต่อปี อัตราการเช่าร้อยละ 80 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยโครงการเดอะพลาซ่าจะมีรายได้สุทธิจากการให้เช่าประมาณ 1.15 ล้านบาท ในปี 2571 และเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ต่อปี

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ		
ต้นทุนค่าห้องพัก ^{1/}	ปี 2571: ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2572: ร้อยละ 23.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนต่อห้องพัก ในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 17.00 – 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก - อัตราส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2566)

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ^{2/}	ปี 2571: ร้อยละ 72.00 ของรายได้ F&B ปี 2572: ร้อยละ 71.00 ของรายได้ F&B ปี 2573: ร้อยละ 70.00 ของรายได้ F&B ปี 2574: ร้อยละ 69.00 ของรายได้ F&B ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 68.00 ของรายได้ F&B	- โครงการเดอะพลาซ่า จะเป็นอีกโรงแรมอยู่ในกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยจะมีทั้งร้านอาหารและร้านอาหารโอมาเกะเสะ รวมประมาณ 1,977 ตารางเมตร - ผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัท กลุ่ม MICE และกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มทั้ง 4 แห่ง มีสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงร้อยละ 54.00 – 74.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562) - ขณะที่อัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 113.00 และร้อยละ 74.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ ซึ่งยังอยู่ในสัดส่วนที่สูงเนื่องจาก Position ของโรงแรมที่แตกต่างกับโครงการเดอะพลาซ่าและอัตราการเข้าพักที่ยังต่ำของโรงแรมจังหวัดเชียงใหม่จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ยังไม่มีคืนัก (โปรดดูภาวะอุตสาหกรรมในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้)
ต้นทุนแผนกอื่นๆ ^{3/}	ปี 2572 – 2596: ร้อยละ 50.00 ของรายได้แผนกอื่น	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัท มีอัตราส่วนต้นทุนแผนกอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 31.00 – 60.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ - อัตราส่วนต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.00 และร้อยละ 54.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ^{4/}	ปี 2571: ร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม ปี 2572: ร้อยละ 24.50 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 23.00 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 22.50 ของรายได้รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ยกเว้นค่าใช้จ่ายทางการตลาด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{5/} และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 4.50 ของรายได้รวม	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัท มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.00 – 27.00 ของรายได้รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 44.00 และร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม ซึ่งอยู่ในอัตราส่วนที่สูงเนื่องจากอัตราการเข้าพักยังต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปี 2575 – 2596: ร้อยละ 1.20 – 1.64 ของรายได้รวม	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัท จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.64 – 2.09 ของรายได้รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมิเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 5.70 และร้อยละ 1.90 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม (Hotel Management Fee)	Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้	
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁵⁷		

⁵⁷ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
การบริหารจัดการทรัพย์สิน	การบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในขนาด) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ
- 2/ ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 3/ ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด
- 5/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

ทั้งนี้ ประเมินการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ บริษัทฯ อ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานที่นำเสนอโดยผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) และ/หรือ ประมาณการจากข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานความถูกต้องของประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกัน พบว่าประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ในสัดส่วนที่มีความเป็นไปได้ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าเมื่อโรงแรมมีผลการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากในช่วงแรกๆ รายได้และอัตราการเข้าพักจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ที่ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ ในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี (ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐาน ปี 2567 – 2572 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้า และตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการเดอะเพลซ่า จำนวน 2,007.06 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2568 - 2571 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการดังนี้

๑

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการเดอะพลาซ่า	2568F	2569F	2570F	2571F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	493.37	394.69	789.38	296.02	1,973.46
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เจ้า P&L ^{2/})	-	-	23.60	10.00	33.60
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	493.37	394.69	812.98	306.02	2,007.06

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2570 - 2571

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการเดอะพลาซ่า เท่ากับ 67,103.95 บาท/ตร.ม. หรือคิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 10.55 ล้านบาท/ห้อง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ทั้งนี้ จากข้อมูลงบประมาณการลงทุนในอดีตของบริษัทฯ ต้นทุนพัฒนาโครงการอยู่ที่ประมาณ 50,000 – 75,000 บาท/ตร.ม.⁵⁸ นอกจากนี้ จากข้อมูลอุตสาหกรรมงบประมาณก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง⁵⁹ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน รูปแบบโครงการ การออกแบบ และระดับความหรูหราของโครงการ

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนเท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม และใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ และจากข้อมูลอุตสาหกรรม ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	12.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการเดอะพลาซ่า

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการเดอะพลาซ่า	2571F ^{1/}	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F – 2596F
รายได้ค่าห้องพัก	334.75	464.41	527.43	590.73	611.40	632.80	654.95	677.87	701.60	726.15	751.57 – 1,259.14
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	140.59	190.41	210.97	230.38	232.33	240.46	248.88	257.59	266.61	275.94	285.60 – 478.47
รายได้แผนกอื่นๆ	43.52	58.05	63.29	67.93	67.25	69.61	72.04	74.57	77.18	79.88	82.67 – 138.51
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	518.86	712.86	801.70	889.04	910.99	942.87	975.87	1,010.03	1,045.38	1,081.97	1,119.84 – 1,876.12
รวมต้นทุนบริการ	(203.33)	(271.03)	(295.36)	(316.98)	(313.89)	(324.88)	(336.25)	(348.02)	(360.20)	(372.81)	(385.86) – (646.44)
กำไรขั้นต้น	315.53	441.84	506.34	572.06	597.09	617.99	639.62	662.01	685.18	709.16	733.98 – 1,229.67
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	152.60	236.47	287.35	333.56	353.30	368.19	383.66	399.56	416.23	433.53	451.48 – 817.61
รายได้ค่าเช่าสุทธิ	1.15	1.21	1.27	1.33	1.40	1.47	1.54	1.62	1.70	1.79	1.88 – 3.93
EBITDA	101.03	194.54	245.00	290.74	309.99	324.39	339.35	354.73	370.85	387.58	404.96 – 759.72

⁵⁸ อ้างอิง ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการอควาร์ทีคบายเดอะบิช (AQT) – ส่วนโรงแรม, โครงการเว็นครเกษม, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการสวน และโครงการทรวงวด

⁵⁹ โปรดดูเชิงอรรถ 52 ในหน้าที่ 139

φ

โครงการเดอะพลาซ่า	2571F ^{1/}	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F – 2596F
EBIT	6.69	76.45	120.50	159.12	171.09	214.99	234.42	248.13	263.00	278.37	302.30 – 674.78
กำไรสุทธิ	(53.46)	(5.38)	42.50	75.17	80.75	121.32	142.65	159.86	178.65	198.46	225.88 – 539.82

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 1 ปี 2571

2.2.2 โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า

โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล⁶⁰ ซึ่งเปิดให้บริการประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ที่มุ่งเน้นตลาด MICE⁶¹ เพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้นในอนาคต

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของจังหวัดเชียงใหม่ที่เหมาะสมสำหรับตลาด MICE ทั้งในด้านความสวยงามของธรรมชาติ และศิลปวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดหรือกลุ่มผู้จัดงานสามารถสร้างสรรค์แผนการประชุม พร้อมสร้างความประทับใจให้กับผู้เข้าร่วมงานได้ โดยโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ยังพร้อมสรรพด้วยเทคโนโลยีและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยสำหรับการจัดงานประชุม สัมมนา ทุกรูปแบบอีกด้วย

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เป็นโรงแรมกลุ่ม MICE ที่ดีที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ จึงมีแผนที่จะเพิ่มห้องพักและห้องประชุมให้เพียงพอกับจำนวนลูกค้าที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

บริษัทฯ มีแผนที่จะปรับปรุงอาคารเดิมและสร้างอาคารใหม่ ความสูงรวม 12 ชั้น เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 2,865.95 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 54,509 ตารางเมตร (ประกอบด้วย โรงแรม, ร้านค้า และที่จอดรถ) และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 24,039 ตร.ม. ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (ไม่รวม VAT)	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (รวม VAT)
ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	2,606.35	2,788.80
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	72.10	77.15
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ	2,678.45	2,865.95

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 19 ปี ตั้งแต่ปี 2569 – 2587 โดยเริ่มก่อสร้างปี 2569 และเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2572 เพื่อให้สอดคล้องตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง⁶² และตามหลักความระมัดระวัง

⁶⁰ โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล เปิดให้บริการประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เป็นโรงแรมแมริออทแห่งแรกในภาคเหนือ ที่นำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดสำหรับกลุ่มลูกค้า MICE ยกระดับพื้นที่ย่านช้างคลานให้เป็นศูนย์กลาง MICE ระดับลัทธิ

⁶¹ MICE ย่อมาจาก Meetings, Incentive Travel, Conventions, Exhibitions

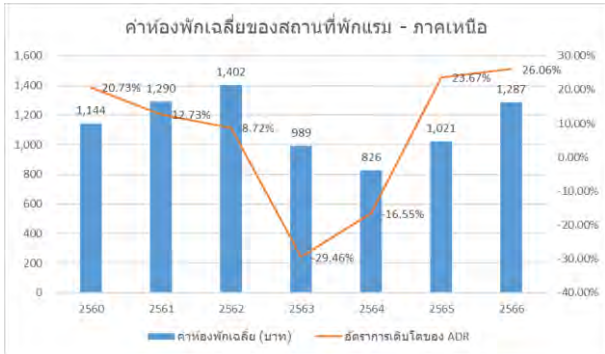
⁶² สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2557 มีระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2587

φ

2.2.2.1 โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า – โรงแรม

▪ รายได้ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้บริการแผนกอื่นๆ
สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ																								
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2572																									
จำนวนห้องพัก	297 ห้อง																									
รายได้ค่าห้องพัก																										
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)	ปี 2572 - 2573: 7,300 บาท/ห้อง ⁶³ ปี 2574: เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี ปี 2575: เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ต่อปี ปี 2576: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ปี 2577 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากตามปกติโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักได้มากกว่าปกติ - อัตราการเติบโตค่าห้องพักในระยะยาวประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในเขตภาคเหนือ ในช่วงปี 2559 – 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.75 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง (อ้างอิงข้อมูลค่าห้องพักเฉลี่ยของสถานที่พักแรมจากธนาคารแห่งประเทศไทย)  <table border="1"> <caption>ค่าห้องพักเฉลี่ยของสถานที่พักแรม - ภาคเหนือ</caption> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)</th> <th>อัตราการเติบโต YoY (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2560</td> <td>1,144</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2561</td> <td>1,290</td> <td>20.73%</td> </tr> <tr> <td>2562</td> <td>1,402</td> <td>8.72%</td> </tr> <tr> <td>2563</td> <td>989</td> <td>-29.46%</td> </tr> <tr> <td>2564</td> <td>826</td> <td>-16.55%</td> </tr> <tr> <td>2565</td> <td>1,021</td> <td>23.67%</td> </tr> <tr> <td>2566</td> <td>1,287</td> <td>26.06%</td> </tr> </tbody> </table> ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย	ปี	ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	อัตราการเติบโต YoY (%)	2560	1,144	-	2561	1,290	20.73%	2562	1,402	8.72%	2563	989	-29.46%	2564	826	-16.55%	2565	1,021	23.67%	2566	1,287	26.06%
ปี	ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	อัตราการเติบโต YoY (%)																								
2560	1,144	-																								
2561	1,290	20.73%																								
2562	1,402	8.72%																								
2563	989	-29.46%																								
2564	826	-16.55%																								
2565	1,021	23.67%																								
2566	1,287	26.06%																								
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	ปี 2572: ร้อยละ 65.00 ปี 2573: ร้อยละ 70.00 ปี 2574: ร้อยละ 75.00 ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 80.00	- ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักทยอยปรับเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่เปิดดำเนินการในอดีต ร่วมกับการประมาณการอัตราการเข้าพักที่ประมาณการจากผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) - ในช่วงปี 2559 – 2562 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม⁶³ในเชียงใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 69.87 – 76.02 และในช่วงเดือนมกราคม – พฤศจิกายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.78 (โปรดดูแผนภาพที่ 11 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) - นอกจากนี้ จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 4 โรงแรม ซึ่งเป็นโรงแรมระดับกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอคุระ เพรสทิจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนสไปร์ด และ โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) อยู่ที่ร้อยละ 74.90 – 83.10 และอัตราการเข้าพักของโรงแรมในเชียงใหม่ของ																								

⁶³ ประกอบด้วย โรงแรม เกสท์เฮ้าส์ รีสอร์ทและอื่นๆ

φ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		บริษัทฯ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 80.30 ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และร้อยละ 33.40 ในปี 2566 และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 64.00 ในปี 2566 (โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ เปิดให้บริการในปี 2565)
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Foods & Beverages: F&B)		
อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปี 2572 - 2573: ร้อยละ 36.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 35.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575: ร้อยละ 34.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2576: ร้อยละ 33.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2577 เป็นต้นไป: ร้อยละ 32.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะมีพื้นที่ร้านอาหารรวม 1,889 ตร.ม. (ร้อยละ 11.58 ของพื้นที่ขายของโรงแรม) - ทั้งนี้ อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการจะต่ำกว่าผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมกลุ่ม MICE ที่มีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 57.38 – 108.51 ของรายได้ค่าห้องพัก เนื่องจาก โครงการลานนาทิด บาร์ซ่าจะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมแมริออท เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโรงแรมกลุ่ม MICE และมีพื้นที่จัดประชุมขนาดใหญ่ และโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะไม่ได้มีพื้นที่จัดประชุม/ห้องบอลรูมจึงทำให้สัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่ำกว่าโรงแรมกลุ่ม MICE ได้
รายได้แผนกอื่นๆ^{2/}		
อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ	ปี 2572 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะให้บริการสปา มีพื้นที่ประมาณ 359 ตารางเมตร (ร้อยละ 2.34 ของพื้นที่ขายของโรงแรม) - อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆของโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า สูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับอัตราส่วนรายได้แผนกอื่น ของโรงแรมในเชียงใหม่ ทั้ง 2 แห่งของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 2.53 และร้อยละ 4.41 ของรายได้ค่าห้องพัก

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทฯ ประเมินการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรก (ปี 2572) เท่ากับ 7,300 บาท/คืน ซึ่งเป็นประมาณการราคาในอีก 5 ปีข้างหน้า รวมถึงการพิจารณาแบรนด์โรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้ ขนาดห้องพักของโครงการ ที่ขนาดห้องพัก 35 - 153 ตร.ม. และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ขนาดห้องประชุม (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ยห้อง Deluxe ^{n/} (บาท/คืน)
1	โรงแรมเมอเวนพิด สุริวงค์ เชียงใหม่	ถ.ลอยเคราะห์	262	30 – 45, 60	513	8,100 ^{w/} /8,500
2	โรงแรมยู นิยมาน เชียงใหม่	ถ.นิมมานเหมินท์	147	36 – 50, 67 - 134	1,000	6,110
3	โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่	ถ.เจริญประเทศ	260	30 – 62, 113	1,282	5,984 ^{w/} /6,657
4	โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล	ถ.ช้างคลาน	383	36 – 76	1,741	6,600 ^{w/} /7,500
5	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่	ถ.ศรีดอนไชย	240 (เฟส 1)	30 – 43, 114 – 165	1,596	9,858.5 ^{w/} /10,764
	โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า	ถ.ช้างคลาน	297	35 - 153	-	n.a.

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com และ www.agoda.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 14 มกราคม 2567)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

ก/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

ข/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

- 2/ รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

๑

▪ **ต้นทุนและค่าใช้จ่าย – โรงแรม**

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ		
ต้นทุนค่าห้องพัก ^{1/}	ปี 2572 - 2573: ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 23.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575: ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2576: ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2577 เป็นต้นไป: ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพัก ในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 17.00 – 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก - อัตราส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2566)
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ^{2/}	ปี 2572: ร้อยละ 72.00 ของรายได้ F&B ปี 2573: ร้อยละ 71.00 ของรายได้ F&B ปี 2574: ร้อยละ 70.00 ของรายได้ F&B ปี 2575: ร้อยละ 69.00 ของรายได้ F&B ปี 2576 เป็นต้นไป: ร้อยละ 68.00 ของรายได้ F&B	- โครงการลานนาทีก บาร์ซ่า จะเป็นอีกโรงแรมอยู่ในกลุ่ม MICE - ผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ ทั้ง 7 แห่ง มีสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงร้อยละ 54.00 – 83.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562) - ขณะที่อัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 113.00 และร้อยละ 74.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ ซึ่งยังอยู่ในสัดส่วนที่สูงเนื่องจาก position ของโรงแรมที่แตกต่างกับโครงการลานนาทีก บาร์ซ่า และอัตราการเข้าพักที่ยังต่ำของโรงแรมจังหวัดเชียงใหม่จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ยังไม่ดีนัก
ต้นทุนแผนกอื่นๆ ^{3/}	ปี 2572 - 2587: ร้อยละ 50.00 ของรายได้แผนกอื่น	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีอัตราส่วนต้นทุนแผนกอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 31.00 – 60.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ และอัตราส่วนต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.00 และร้อยละ 54.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ^{4/}	ปี 2572: ร้อยละ 26.00 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 24.00 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 22.50 ของรายได้รวม ปี 2575: ร้อยละ 20.50 ของรายได้รวม ปี 2576 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ยกเว้นค่าใช้จ่ายทางการตลาด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{5/} และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.00 – 27.00 ของรายได้รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 44.00 และร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม ซึ่งอยู่ในอัตราส่วนที่สูงเนื่องจากอัตราการเข้าพักยังต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 - ทั้งนี้ โครงการลานนาทีกบาร์ซ่า – โรงแรม จะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล จึงสามารถใช้การบริหารจัดการบางอย่างรวมกันได้ จะทำให้ลดค่าใช้จ่ายบริหารลงไปได้บางส่วน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปี 2572 – 2587: ร้อยละ 1.26 – 1.51 ของรายได้รวม	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.64 – 2.09 ของรายได้รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		เชียงใหม่ และโรงแรมมีเสี่ย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 5.70 และร้อยละ 1.90 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม (Hotel Management Fee)	Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้	
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁶⁴		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในขนาด) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ
- 2/ ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 3/ ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด
- 5/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

ทั้งนี้ ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ บริษัทฯ อ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานที่นำเสนอโดยผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) และ/หรือ ประมาณการจากข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานความถูกต้องของประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกัน พบว่าประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ในสัดส่วนที่มีความเป็นไปได้ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าเมื่อโรงแรมมีผลการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากในช่วงแรกๆ รายได้และอัตราการเข้าพักจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

2.2.2.2 โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า – ศูนย์การค้า

▪ รายได้ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

พื้นที่ศูนย์การค้าจะอยู่ในเฟส 1 ของโครงการลานนาทิด บาร์ซ่า เป็นพื้นที่ชั้น 1 – 4 ของอาคารสูง 12 ชั้น โดยชั้น 5 – 12 เป็นพื้นที่ส่วนโรงแรม (เฟส 2)

รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ (รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้พื้นที่โปรโมชัน รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าโฆษณาและการตลาด และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ)

⁶⁴ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

๑

พื้นที่ศูนย์การค้าและค้าปลีก พื้นที่ขายรวม 7,731 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2572 ในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกจะเป็นแหล่งรวมร้านค้าปลีกและร้านอาหารร่วมสมัยหรือในกระแส รวมถึง ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายของฝากเพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มวัยรุ่น นักท่องเที่ยวและลูกค้าทั่วไป

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2572	
พื้นที่ให้เช่า	7,731 ตร.ม.	
รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่า		
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Rent Rate: ARR)	ปี 2572 - 2573: 950.00 บาท/ตร.ม. ปี 2574 - 2579: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ปี 2580 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ต่อปี	- อัตราค่าเช่าพิจารณาจากราคาตลาดของค่าเช่าสำหรับร้านค้าแต่ละประเภทซึ่งมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตาม Tenant Mix ของโครงการ รวมถึงทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ใจกลางเมือง - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบค่าเช่าเฉลี่ยของเซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ตมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท/ตร.ม. และในปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 1,000 บาท/ตร.ม. (ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากแบบ 56-1 One Report ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ปี 2562 – 2565) - นอกจากนี้ จากข้อมูลอ้างอิงของบริษัทฯ ศูนย์การค้าเมญา เชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 967 บาท/ตร.ม./เดือน และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 999 บาท/ตร.ม./เดือน - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก⁶⁵
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปี 2572 - 2573: ร้อยละ 75.00 ปี 2574: ร้อยละ 80.00 ปี 2575: ร้อยละ 85.00 ปี 2576: ร้อยละ 90.00 ปี 2577 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95.00	- อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยของ CPN ในช่วง 5 ปีก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (ปี 2558 – 2562) อยู่ที่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 93.20 และในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.00 (ที่มา: แบบ 56-1 One Report ของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ปี 2558 – 2565) - นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามอัตราการเช่าของศูนย์การค้ากาฬมิตร วิลเลจ เชียงใหม่ ซึ่งเปิดให้บริการในปี 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.70 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ซึ่งลดลงจากปี 2565 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 88.50 (ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากแบบ 56-1 One Report ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ปี 2564 – 2565 และคำอธิบายผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2566)

⁶⁵ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลอุตสาหกรรมของพื้นที่ค้าปลีก ในส่วนของอัตราเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ (Growth of Average Rent Rate), อัตราการเช่าเฉลี่ย และค่าเช่าเฉลี่ย โดยรวบรวมจากผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สรุปได้ดังนี้

- ค่าเฉลี่ยอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการของศูนย์การค้าเดิม (Same Store Rental Revenue Growth) ของ CPN ในช่วง 5 ปีย้อนหลังก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (2558 – 2562) อยู่ที่ร้อยละ 3.26 ต่อปี (ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากรายงาน 56-1 ปี 2558 – 2562 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน))
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของ CPN ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) อยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท/ตร.ม. ขณะที่ในช่วงปี 2565 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,300 บาท/ตร.ม. ซึ่งยังต่ำกว่าก่อนปี 2562 แต่การปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: คำนวณอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากข้อมูลของ CPN ที่แสดงในรายงาน 56-1 หรือแบบ 56-1 One Report ปี 2562 – 2565 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน))

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		- อย่างไรก็ตาม โครงการลานนาทิด บาร์ซ่า จะอยู่ในทำเลที่ดี ใจกลางเมือง ล้อมรอบด้วยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งจะเป็น Landmark แห่งใหม่ จะทำให้อัตราเช่าพื้นที่ของโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า จะอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูงตามประมาณการของบริษัทฯ
รายได้อื่นๆ^{1/}		
อัตราส่วนรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 46.00 ของรายได้ค่าเช่า ประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โปรโมชันและค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และ (2) รายได้อื่นๆ ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนรายได้อื่นๆ ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 47.48 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ สัดส่วนรายได้อื่นๆ ขึ้นอยู่กับรูปแบบโครงการ ที่ตั้งโครงการ และการทำการตลาด เช่น พื้นที่โปรโมชันและการจัดงาน และรายได้ค่าที่จอดรถ เป็นต้น

หมายเหตุ:

1/ รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่า ได้แก่ รายได้ค่าสาธารณูปโภค ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าโฆษณา รายได้พื้นที่โปรโมชัน และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับรูปแบบและลักษณะของศูนย์การค้า

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย – ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางตรงในการดำเนินการ ค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ^{1/}		
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ปี 2572: ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 8.00 ของรายได้รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายพนักงานปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	- อัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ อยู่ในช่วงร้อยละ 5.33 – 12.15 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานเท่ากับร้อยละ 7.87 ของรายได้รวม)
ค่าสาธารณูปโภค	ปี 2572: ร้อยละ 15.00 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 14.50 ของรายได้รวม ปี 2574 - 2576: ร้อยละ 14.00 ของรายได้รวม ปี 2577 เป็นต้นไป: ค่าสาธารณูปโภคปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{2/}	- อัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคในปี 2562 ของได้แก่ โครงการเกตเวย์ เอกมัย, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้ำ และโครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน ซึ่งมีอัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคอยู่ในช่วงร้อยละ 12.0 – 17.0 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 13.7 ของรายได้รวม)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่นๆ	ปี 2572 - 2574: ร้อยละ 5 ของรายได้รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี ^{2/}	- ต้นทุนอื่นๆ เช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าทำความสะอาด, ค่าบริหารจัดการที่จอดรถ, ค่าเบี้ยประกันภัย และอื่นๆ - อัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 ของโครงการเอเซียทิด และโครงการตะวันนา 1 อยู่ในช่วงร้อยละ 4.5 – 5.7 ของรายได้รวม
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2572 – 2586: ร้อยละ 1.10 – 2.26 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 6.1 ของรายได้รวม - โครงการลานนาทิดเดสทินเนชันคานวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแบ่งค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่แต่ละส่วนธุรกิจของโครงการลานนาทิดเดสทินเนชันตามสัดส่วนรายได้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ^{1/}		
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	ปี 2572 - 2573: ร้อยละ 8.00 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 5.50 ของรายได้รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหาร ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 1.1 – 18.5 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7 ของรายได้รวม)
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁶⁶		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ
- 2/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

▪ ค่าเช่าที่ดิน

ตามสัญญาสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – 30 มิถุนายน 2587 อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทุก 5 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าในปี 2567 เท่ากับ 0.15 ล้านบาท/เดือน

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ ในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี (ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐาน ปี 2567 – 2572 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้า และตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาที่คบาร์ซ่า จำนวน 2,678.45 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2569 – 2572 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

⁶⁶ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

9

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คบาร์ซ่า – ศูนย์การค้า	2569F	2570F	2571F	2572F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ – ศูนย์การค้า	78.88	157.77	157.77	394.42	788.84
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เจ้า P&L ^{1/})	-	-	-	12.70	12.20
ต้นทุนโครงการก่อน VATขอคืนไม่ได้ ^{2/}	78.88	157.77	157.77	407.12	801.54
ภาษีซื้อขอคืนไม่ได้ ^{2/}	2.76	5.52	5.52	13.80	27.61
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	81.65	163.29	163.29	420.92	829.15

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2571

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คบาร์ซ่า – โรงแรม	2569F	2570F	2571F	2572F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ – โรงแรม	181.75	454.38	454.38	727.00	1,817.51
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เจ้า P&L ^{1/})	-	-	-	59.40	59.40
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	181.75	454.38	454.38	786.40	1,876.91

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2571

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

จากข้อมูลอุตสาหกรรมต้นทุนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในต่างจังหวัดของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีต้นทุนพัฒนาโครงการ (รวมที่ดิน) อยู่ในช่วง 20,065 – 59,155 บาท/ตร.ม. ดังนี้

โครงการ	วันเปิดโครงการ	พื้นที่ก่อสร้างรวม (ตร.ม.)	มูลค่าโครงการ ^{1/} (ล้านบาท)	ต้นทุนโครงการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
เซ็นทรัลโคราช	2560	230,000	4,615	20,065
เซ็นทรัลมหาชัย	2560	131,250	2,843	21,661
เซ็นทรัลศรีราชา	2564	71,000	4,200	59,155
เซ็นทรัลจันทบุรี	2565	64,000	3,500	54,688

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนค่าที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดิน แต่ไม่รวมค่าเช่ารายปี

ที่มา: แบบ 56-1 One Report ปี 2562 – 2564 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

⁶⁷ โดยทั่วไป โครงการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเพื่อให้เช่า จะแบ่งสัญญาออกเป็น 2 สัญญา คือ สัญญาให้เช่าพื้นที่ (เป็นธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับ VAT หรือ Non-VAT Business) และสัญญาให้บริการ (เป็นธุรกิจที่ต้องคำนวณ VAT หรือ VAT Business)

ในการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเพื่อให้เช่า เจ้าของโครงการจะต้องแจ้งสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการแก่กรมสรรพากรให้ชัดเจน (สำหรับบริษัทฯ มีมาตรฐานการแจ้งสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าพื้นที่: รายได้จากการให้บริการ อยู่ที่ 50:50)

- VAT ซื้อของค่าก่อสร้างในส่วนรายได้จากการให้บริการจะสามารถนำมาหัก VAT ขาย หรือขอคืน VAT ซื้อได้
- แต่ VAT ซื้อของค่าก่อสร้างในส่วนรายได้จากการให้เช่าพื้นที่จะถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งหมด เพราะไม่สามารถนำมาหัก VAT ขาย หรือไม่สามารถขอคืน VAT ซื้อได้ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.90/2542 เรื่อง การเสียภาษีมูลค่าเพิ่มและการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย สำหรับการให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า "ภาษีซื้อที่เกิดจากการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ถือเป็นต้นทุนทางตรงของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ผู้ประกอบการไม่มีสิทธินำภาษีซื้อดังกล่าวไปหักออกจากภาษีขายในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม"

ในการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่เปิดให้บริการแล้ว กรมสรรพากรจะตรวจสอบสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากการให้บริการของโครงการในอดีตจากแบบ ภพ.30 ที่ยื่นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อกรมสรรพากร จากนั้นผู้ซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจึงจะสามารถนำ VAT ซื้อของค่าก่อสร้างโครงการในส่วนรายได้จากการให้บริการมาหัก VAT ขาย หรือขอคืน VAT ซื้อได้

ในกรณีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินให้สมมติฐานว่าคิด VAT ซื้อจากการลงทุนลานนาที่คบาร์ซ่า ส่วนศูนย์การค้า เป็นต้นทุนโครงการในสัดส่วนร้อยละ 50 (Non-VAT Business) ตามมาตรฐานสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ต่อรายได้จากการให้บริการ ของโครงการใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น VAT ซื้อในสัดส่วนร้อยละ 50 = 788.84 * 50% * 7% VAT = 27.61 ล้านบาท = รวมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการ

φ

ต้นทุนพัฒนาโครงการลานนาที่คบาร์ซ่า ส่วนศูนย์การค้า เท่ากับ 55,529 บาท/ตร.ม. (บาท/GFA) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งอยู่ในช่วงต้นทุนพัฒนาโครงการจากข้อมูลอุตสาหกรรม

ต้นทุนพัฒนาโครงการลานนาที่คบาร์ซ่า – โรงแรม เท่ากับ 71,884 บาท/ตร.ม. หรือคิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 8.65 ล้านบาท/ห้อง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ทั้งนี้ จากข้อมูลงบประมาณการลงทุนในอดีตของบริษัทฯ ต้นทุนพัฒนาโครงการอยู่ที่ประมาณ 50,000 – 75,000 บาท/ตร.ม.⁶⁸ นอกจากนี้ จากข้อมูลอุตสาหกรรมงบประมาณก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง⁶⁹ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน รูปแบบโครงการ การออกแบบ และระดับความหรูหราของโครงการ

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนเท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม และใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ และจากข้อมูลอุตสาหกรรม ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	12.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เงินมัดจำค่าเช่า	90.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการลานนาที่คบาร์ซ่า – โรงแรม

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คบาร์ซ่า – โรงแรม	2572F ^{1/}	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F – 2586F	2587F ^{1/}
รายได้ค่าห้องพัก	85.97	553.95	641.00	724.76	760.99	787.63	815.20	843.73 – 1,073.46	550.95
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	30.95	199.42	224.35	246.42	251.13	252.04	260.86	269.99 – 343.51	176.30
รายได้แผนกอื่นๆ	1.55	9.97	11.22	12.32	12.56	12.60	40.76	42.19 – 53.67	27.55
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	118.46	763.34	876.57	983.49	1,024.68	1,052.27	1,116.82	1,155.91 – 1,470.64	754.80
รวมต้นทุนบริการ	(43.69)	(273.98)	(303.67)	(328.39)	(329.24)	(335.21)	(360.81)	(373.43) – (475.11)	(243.85)
กำไรขั้นต้น	74.77	489.36	572.89	655.11	695.43	717.06	756.01	782.47 – 995.52	510.95
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	38.83	272.77	337.17	410.07	443.49	459.51	489.69	509.51 – 670.34	344.76
EBITDA	(55.02)	237.79	301.80	374.25	407.22	422.77	452.21	471.29 – 627.36	321.68
EBIT	(84.96)	57.15	115.90	182.45	209.26	225.27	282.88	300.28 – 454.93	269.84
กำไรสุทธิ	(92.28)	2.61	65.86	116.56	136.80	156.53	211.77	234.84 – 363.94	215.87

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2572 และสิ้นสุดระยะเวลาให้บริการไตรมาสที่ 2 ปี 2587 ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน

⁶⁸ อ้างอิงค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการอควาร์ที่คบายเดอะบิช (AQT) – ส่วนโรงแรม, โครงการเว็จนครเกษม, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการสวน และโครงการทรวงวด

⁶⁹ โปรดดูเชิงอรรถ 53 ในหน้าที่ 139

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการลานนาที่คณา – ศูนย์การค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คณา – ศูนย์การค้า	2572F ^{1/}	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F – 2586F	2587F ^{1/}
รายได้ค่าเช่าและบริการ	11.02	70.51	78.66	87.45	96.92	101.77	106.86	112.20 – 142.75	73.87
รวมรายได้รวม	16.08	102.94	114.84	127.68	141.51	148.58	156.01	163.81 – 208.42	107.86
รวมต้นทุนบริการ	(4.14)	(24.97)	(26.13)	(28.22)	(30.46)	(31.17)	(31.89)	(32.63) – (38.35)	(19.62)
กำไรขั้นต้น	11.94	77.97	88.71	99.46	111.05	117.42	124.13	131.18 – 170.07	88.23
EBITDA ก่อนค่าบริการ จัดการทรัพย์สิน	10.37	68.03	80.62	90.99	102.18	108.31	114.69	121.49 – 158.63	82.38
EBITDA	(18.44)	52.22	64.76	75.07	86.20	92.26	98.44	105.05 – 141.28	72.91
EBIT	(31.68)	(27.33)	(15.48)	(5.93)	4.34	12.34	31.81	38.12 – 76.01	55.35
กำไรสุทธิ	(34.66)	(50.97)	(37.88)	(27.30)	(15.47)	(5.39)	16.41	25.28 – 60.81	44.28

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2572 และสิ้นสุดระยะเวลาให้บริการไตรมาสที่ 2 ปี 2587 ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน

2.2.3 โครงการลานนาที่คณา

โครงการลานนาที่คณาเป็นโครงการผสมผสาน ประกอบด้วย โรงแรม ศูนย์การค้า และตลาดไลฟ์สไตล์ จะทยอยก่อสร้างเป็น 3 เฟส ประกอบด้วย เฟสที่ 1 ก่อสร้างตลาด ปรับปรุงบ้านแจ้งเหอ และปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิม, เฟสที่ 2 ก่อสร้างอาคารจอดรถและก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า (Mixed Use – Podium), และ เฟสที่ 3 ก่อสร้างอาคารโรงแรม (Mixed Use – Tower) โดยเปิดให้บริการในส่วนตลาดไลฟ์สไตล์ก่อนในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568, พื้นที่ศูนย์การค้าและค้าปลีกในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2570 และโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

- โรงแรม จะเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีบริการครบวงจรสูง 10 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 168 ห้อง เป้าหมายเป็นโรงแรมสำหรับครอบครัว โดยบริษัทฯจะร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลกเพื่อพัฒนาสวนสนุกในอาคารและสวนน้ำ
- ศูนย์การค้า จะประกอบไปด้วย พื้นที่ค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และพื้นที่ศูนย์ประชุมและจัดงาน (Convention)
- Co-working Space แกลลอรี และเป็นแหล่งรวมศิลปะและงานทำมือจากทั่วทั้งภาคเหนือ
- ตลาดไลฟ์สไตล์ จะเป็นแหล่งรวมร้านค้าและร้านอาหารประจำถิ่น และเป็นแหล่งรวมศิลปะและงานทำมือที่ทันสมัยจากทั่วทั้งภาคเหนือ ร้านอาหาร

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 3,260.50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 72,598 ตร.ม. และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 34,952 ตร.ม. มีรายละเอียดดังนี้ (หน่วย: ตร.ม.)

โครงการลานนาที่คณา	โรงแรม	ศูนย์การค้า	ตลาดไลฟ์สไตล์	ที่จอดรถและอื่นๆ	รวม
พื้นที่ขาย	14,106	14,276	6,570	-	34,952
พื้นที่ก่อสร้าง	21,588	39,426		11,584	72,598

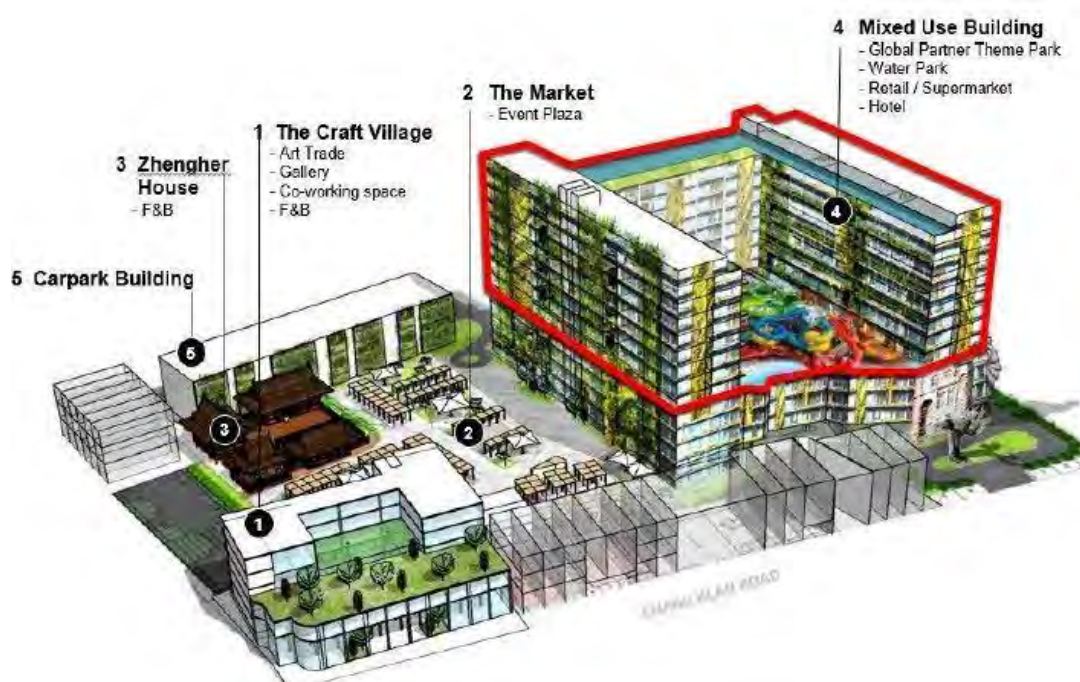
(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คณา	งบลงทุนโครงการ ^{1/}			
	โรงแรม	ศูนย์การค้า	ตลาดไลฟ์สไตล์	รวม
ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	1,448.42	1,270.53	479.49	3,198.44
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	33.60	20.67	7.80	62.07
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ (ไม่รวม VAT)	1,482.02	1,291.20	487.29	3,260.50
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ (รวม VAT)	1,585.76	1,381.58	521.40	3,488.74

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

๑

แผนภาพที่ 28: รูปแบบของโครงการลานนาทิด กาแล



โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

2.2.3.1 โครงการลานนาทิดกาแล – ตลาดไลฟ์สไตล์

ระยะเวลาประมาณการปี 2567 – 2596 โดยเริ่มก่อสร้างปี 2567 และเริ่มรับรู้รายได้ไตรมาสที่ 2 ปี 2568

▪ รายได้ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ตลาดไลฟ์สไตล์

รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ (รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้พื้นที่โปรโมชั่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าโฆษณาและการตลาด และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ)

พื้นที่ศูนย์การค้าและค้าปลีก พื้นที่ขายรวม 6,570 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยบริษัทฯ ได้จัดสรรพื้นที่เช่ากลุ่มต่างๆ (Tenant Mix) ดังนี้

	ประเภทร้านค้า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วน
1	ผู้เช่ารายใหญ่ (Anchor)	2,541.00	38.21%
2	ผู้เช่ารายย่อย	4,029.00	61.32%
	รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	6,570.00	100.00 %

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	
พื้นที่ให้เช่า	6,570 ตร.ม.	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่า		
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Rent Rate: ARR)	ปี 2568: 1,150.00 บาท/ตร.ม. ปี 2569 - 2574: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี	- อัตราค่าเช่าพิจารณาจากราคาตลาดของค่าเช่าสำหรับร้านค้าแต่ละประเภทซึ่งมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตาม Tenant Mix ของ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
	ปี 2575 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ต่อปี	โครงการ รวมถึงทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ใจกลางเมือง ทั้งนี้ พื้นที่เข้าส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 60 – 65 ของพื้นที่ปล่อยเช่า) จะเป็นพื้นที่สำหรับผู้เช่ารายย่อย ร้านค้าขนาดเล็กรวมถึง Kiosk ซึ่งตามปกติจะมีอัตราค่าเช่าที่สูง และเป็นการเช่าระยะสั้น ค่าเช่าอยู่ในช่วง 150 – 250 บาท/ห้อง/วัน (ห้องประมาณ 4 ตร.ม. คิดเป็นค่าเช่ารายเดือนประมาณ 1,125 – 1,500 บาท/เดือน/ตร.ม.) - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบค่าเช่าเฉลี่ยของเซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ตมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท/ตร.ม. และในปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 1,000 บาท/ตร.ม. (ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากแบบ 56-1 One Report ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ปี 2562 – 2565) - นอกจากนี้ จากข้อมูลอ้างอิงของบริษัทฯ ศูนย์การค้าเมย่าเชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 967 บาท/ตร.ม./เดือน และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 999 บาท/ตร.ม./เดือน - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในระยะยาวปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก⁷⁰
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปี 2568: ร้อยละ 75.00 ปี 2569: ร้อยละ 80.00 ปี 2570: ร้อยละ 85.00 ปี 2571: ร้อยละ 90.00 ปี 2572 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95.00	- อัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยของ CPN ในช่วง 5 ปีก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (ปี 2558 – 2562) อยู่ที่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 93.20 และในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.00 (ที่มา: แบบ 56-1 One Report ของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ปี 2558 – 2565) - อัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยของ CPN ในช่วง 5 ปีก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (ปี 2558 – 2562) อยู่ที่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 93.20 และในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.00 (ที่มา: แบบ 56-1 One Report ของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ปี 2558 – 2565) - นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของเซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ต ในปี 2562 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.7 ขณะที่ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 96.4 ใกล้เคียงกับปี 2562 - อย่างไรก็ตาม โครงการลานนาทิด – ตลาดไลฟ์สไตล์ จะอยู่ในทำเลที่ดี ใจกลางเมือง ล้อมรอบด้วยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งจะเป็น Landmark แห่งใหม่ จะทำให้อัตราการเข้าพื้นที่ของโครงการลานนาทิด – ตลาดไลฟ์สไตล์ จะอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูงตามประมาณการของบริษัทฯ
รายได้อื่นๆ ⁷¹		
อัตราส่วนรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 39.50 ของรายได้ค่าเช่า ประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่โปรโมชันและค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 21.20 ของรายได้ค่าเช่า	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนรายได้อื่นๆ ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ⁷¹ เท่ากับร้อยละ 47.45 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ สัดส่วนรายได้อื่นๆ ขึ้นอยู่กับ

⁷⁰ โปรดดูเชิงอรรถ 65 ในหน้าที่ 175

⁷¹ โครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเกทเวย์ เอกมัย, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้ำ, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน, โครงการเอเซียทิด, โครงการลาซาล 1, โครงการเกทเวย์ บางซื่อ และโครงการตะวันนา 1

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
	เช่า และ (2) รายได้อื่นๆ ร้อยละ 18.30 ของรายได้ค่าเช่า	รูปแบบโครงการ ที่ตั้งโครงการ และการทำการตลาด เช่น พื้นที่โปรโมชันและการจัดงาน และรายได้ค่าที่จอดรถ เป็นต้น

หมายเหตุ:

1/ รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่า ได้แก่ รายได้ค่าสาธารณูปโภคและค่าที่จอดรถ ขณะที่รายได้ค่าโฆษณา รายได้พื้นที่โปรโมชัน และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับรูปแบบและลักษณะของศูนย์การค้า

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย – ตลาดไลฟ์สไตล์

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางตรงในการดำเนินการ ค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ปี 2568: ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม ปี 2569: ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม ปี 2570: ร้อยละ 8.00 ของรายได้รวม ปี 2571 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายพนักงานปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	- อัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ อยู่ในช่วงร้อยละ 5.33 – 12.15 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานเท่ากับร้อยละ 7.87 ของรายได้รวม)
ค่าสาธารณูปโภค	ปี 2568: ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม ปี 2569: ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม ปี 2570 - 2573: ร้อยละ 8.50 ของรายได้รวม ปี 2574 เป็นต้นไป: ค่าสาธารณูปโภคปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{2/}	- อ้างอิงอัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคในปี 2562 ของโครงการเอเซียทีก และโครงการตะวันนา 1 ซึ่งมีอัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคอยู่ในช่วงร้อยละ 7.15 – 8.84 ของรายได้รวม - ทั้งนี้ ในส่วนตลาดไลฟ์สไตล์ จะเป็นโครงการที่มีพื้นที่เปิดโล่งมากกว่าโครงการศูนย์การค้าแบบปิด สัดส่วนค่าสาธารณูปโภคจะต่ำกว่าโครงการศูนย์การค้าแบบปิด
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่นๆ	ปี 2568: ร้อยละ 6.00 ของรายได้รวม ปี 2569: ร้อยละ 5.50 ของรายได้รวม ปี 2570: ร้อยละ 4.50 ของรายได้รวม ปี 2571 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายอื่นๆปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{2/}	- ต้นทุนอื่นๆ เช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าทำความสะอาด, ค่าบริหารจัดการที่จอดรถ, ค่าเบี้ยประกันภัย และอื่นๆ - อัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 ของโครงการโครงการเอเซียทีก และโครงการตะวันนา 1 อยู่ในช่วงร้อยละ 4.5 – 5.7 ของรายได้รวม
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2568 – 2596: ร้อยละ 0.83 – 1.47 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 6.1 ของรายได้รวม - โครงการลานนาทีกาแลคคานาค่านาค่านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ แบ่งค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่แต่ละส่วนธุรกิจของโครงการลานนาทีกาแลคตามสัดส่วนรายได้
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	ปี 2568 - 2569: ร้อยละ 8.50 ของรายได้รวม ปี 2570: ร้อยละ 6.50 ของรายได้รวม ปี 2571 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหาร ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 1.1 – 18.5 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7 ของรายได้รวม)

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁷²		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในขนาด) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ค่าใช้จ่ายดำเนินการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ
- 2/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

2.2.3.2 โครงการลานนาที่คกาแล – ศูนย์การค้า

ระยะเวลาประมาณการปี 2568 – 2596 โดยเริ่มก่อสร้างปี 2568 และเริ่มรับรู้อยู่ได้ไตรมาสที่ 4 ปี 2570

▪ รายได้ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า

รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ (รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้พื้นที่โปรโมชั่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าโฆษณาและการตลาด และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ)

พื้นที่ศูนย์การค้าและค้าปลีก พื้นที่ขายรวม 14,276 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2570 โดยจะประกอบไปด้วยพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (ประมาณร้อยละ 60 ของพื้นที่ให้เช่า) และพื้นที่ศูนย์ประชุมและจัดงาน (Convention) สำหรับการจัดงานอีเว้นท์ งานแสดงสินค้า และคอนเสิร์ต เป็นต้น (ประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่ให้เช่า)

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2570	
พื้นที่ให้เช่า	14,276 ตร.ม.	
รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่า		
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Rent Rate: ARR)	ปี 2570: 1,090.00 บาท/ตร.ม. ปี 2571 - 2576: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี ปี 2577 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.30 ต่อปี	- อัตราค่าเช่าพิจารณาจากราคาตลาดของค่าเช่าสำหรับร้านค้าแต่ละประเภทซึ่งมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตาม Tenant Mix ของโครงการ - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบค่าเช่าเฉลี่ยของเซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ตมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท/ตร.ม. และในปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 1,000 บาท/ตร.ม. (ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากแบบ 56-1 One Report ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ปี 2562 – 2565) - นอกจากนี้ จากข้อมูลอ้างอิงของบริษัทฯ ศูนย์การค้าเมญา เชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 967 บาท/ตร.ม./เดือน และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 999 บาท/ตร.ม./เดือน

⁷² รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.30 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอุตสาหกรรมพื้นที่ค่าปลัก ⁷³
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปี 2570: ร้อยละ 75.00 ปี 2571: ร้อยละ 80.00 ปี 2572: ร้อยละ 85.00 ปี 2573: ร้อยละ 90.00 ปี 2574 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95.00	- อัตราค่าเช่าพื้นที่ค่าปลักเฉลี่ยของ CPN ในช่วง 5 ปีก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (ปี 2558 – 2562) อยู่ที่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 93.20 และในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.00 (ที่มา: แบบ 56-1 One Report ของ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ปี 2558 – 2565) - นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของเซ็นทรัลเชียงใหม่แอร์พอร์ต ในปี 2562 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.7 ขณะที่ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 96.4 ใกล้เคียงกับปี 2562
รายได้อื่นๆ^{1/}		
อัตราส่วนรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 49.75 ของรายได้ค่าเช่า ประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่โปรโมชันและค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 27.75 ของรายได้ค่าเช่า และ (2) รายได้อื่นๆ ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าเช่า	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนรายได้อื่นๆ ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 47.48 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ สัดส่วนรายได้อื่นๆขึ้นอยู่กับรูปแบบโครงการ ที่ตั้งโครงการ และการทำการตลาด เช่น พื้นที่โปรโมชันและการจัดงานและรายได้ค่าที่จอดรถ เป็นต้น

หมายเหตุ:

1/ รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่า ได้แก่ รายได้ค่าสาธารณูปโภค ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าโฆษณา รายได้พื้นที่โปรโมชัน และรายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับรูปแบบและลักษณะของศูนย์การค้า

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย – ศูนย์การค้า

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางตรงในการดำเนินการ ค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้
สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ^{1/}		
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ปี 2570: ร้อยละ 10.00 ของรายได้รวม ปี 2571: ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม ปี 2572: ร้อยละ 8.00 ของรายได้รวม ปี 2573 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายพนักงานปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี	- อัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าให้เช่าอื่นๆ อยู่ในช่วงร้อยละ 5.33 – 12.15 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานเท่ากับร้อยละ 7.87 ของรายได้รวม)
ค่าสาธารณูปโภค	ปี 2570: ร้อยละ 15.00 ของรายได้รวม ปี 2571: ร้อยละ 14.50 ของรายได้รวม ปี 2572 - 2574: ร้อยละ 14.00 ของรายได้รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ค่าสาธารณูปโภคปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{2/}	- อัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคในปี 2562 ของได้แก่ โครงการเกษเวทย์ เอกมัย, โครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้า และโครงการพันธุ์ทิพย์พลาซ่า งามวงศ์วาน ซึ่งมีอัตราส่วนค่าสาธารณูปโภคอยู่ในช่วงร้อยละ 12.0 – 17.0 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 13.7 ของรายได้รวม)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่นๆ	ปี 2570 - 2572: ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม ปี 2573 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายอื่นๆปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{2/}	- ต้นทุนอื่นๆ เช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าทำความสะอาด, ค่าบริหารจัดการที่จอดรถ, ค่าเบี้ยประกันภัย และอื่นๆ

⁷³ โปรดดูเชิงอรรถ 65 หน้า 175

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ^{1/}		
		- อัตราส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆในปี 2562 ของโครงการโครงการเอเชียทิด และโครงการตะวันนา 1 อยู่ในช่วงร้อยละ 4.5 – 5.7 ของรายได้รวม
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2568 – 2596: ร้อยละ 0.77 – 1.39 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 6.1 ของรายได้รวม - โครงการลานนาที่คกแลคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแบ่งค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แต่ละส่วนธุรกิจของโครงการลานนาที่คกแลตามสัดส่วนรายได้
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	ปี 2570 - 2571: ร้อยละ 8.00 ของรายได้รวม ปี 2572: ร้อยละ 6.50 ของรายได้รวม ปี 2573 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	- ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหาร ในปี 2562 ของโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในช่วงร้อยละ 1.1 – 18.5 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7 ของรายได้รวม)
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁷⁴		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ
- 2/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

2.2.3.3 โครงการลานนาที่คกแล – โรงแรม

ระยะเวลาประมาณการปี 2570 – 2596 โดยเริ่มก่อสร้างปี 2570 และเริ่มรับรู้รายได้ไตรมาสที่ 4 ปี 2573

▪ รายได้ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้บริการแผนกอื่นๆ สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2573	
จำนวนห้องพัก	168 ห้องพัก	
รายได้ค่าห้องพัก		
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)	ปี 2573 - 2574: 6,800 บาท ^{1/} ปี 2575: เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี ปี 2576: เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ต่อปี ปี 2577: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ปี 2578 เป็นต้นไป: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากตามปกติโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักได้มากกว่าปกติ

⁷⁴ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในระยะยาวประมาณร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในเขตภาคเหนือ ในช่วงปี 2559 – 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.75 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง (อ้างอิงข้อมูลค่าห้องพักเฉลี่ยของสถานที่พักแรมจากธนาคารแห่งประเทศไทย)  ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	ปี 2573: ร้อยละ 65.00 ปี 2574: ร้อยละ 70.00 ปี 2575: ร้อยละ 75.00 ปี 2576 เป็นต้นไป: ร้อยละ 80.00	- ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักทยอยปรับเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่เปิดดำเนินการในอดีต ร่วมกับการประมาณการอัตราการเข้าพักที่ประมาณการจากผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) - ในช่วงปี 2559 – 2562 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในเชียงใหม่⁷⁵ อยู่ที่ร้อยละ 69.87 – 76.02 และในช่วงเดือนมกราคม – พฤศจิกายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.78 (โปรดดูแผนภาพที่ 11 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) - นอกจากนี้ อัตราการเข้าพักของโรงแรมในเชียงใหม่ของบริษัทฯ ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 80.30 ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และร้อยละ 33.40 ในปี 2566 และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 64.00 ในปี 2566 (โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ เปิดให้บริการในปี 2565)
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Foods & Beverages: F&B)		
อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปี 2573 - 2574: ร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575: ร้อยละ 44.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2576: ร้อยละ 44.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2577: ร้อยละ 43.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2578 เป็นต้นไป: ร้อยละ 43.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการลานนาทีกาแล จะมีพื้นที่ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และพื้นที่ห้องประชุม รวม 408 ตร.ม. นอกจากนี้ โครงการลานนาทีกาแล จะมีพื้นที่ส่วนน้ำประมาณ 3,417 ตร.ม. ซึ่งสามารถเพิ่มรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มได้เช่นกัน - จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมกลุ่ม MICE และโรงแรมกลุ่มที่เน้นบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มทั้ง 4 แห่ง มีสัดส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 57.38 – 108.51 ของรายได้ค่าห้องพัก ขณะที่ อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโครงการลานนาทีกาแล ใกล้เคียงกับอัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 43 ของรายได้ค่าห้องพัก
รายได้แผนกอื่น ^{2/}		

⁷⁵ ประกอบด้วย โรงแรม เกสท์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ	ปี 2573 - 2574: ร้อยละ 12.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575: ร้อยละ 11.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2576: ร้อยละ 11.25 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2577: ร้อยละ 11.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2578 เป็นต้นไป: ร้อยละ 10.50 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการลานนาทีกาแล จัดสรรพื้นที่สำนักงาน เช่น สป่าและสวนเด็กเล่น มีพื้นที่ประมาณ 609 ตารางเมตร และโครงการจัดสรรพื้นที่สวนน้ำ/สวนสนุก 3,417 ตร.ม. ซึ่งจะเพิ่มรายได้ให้กับโครงการ

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรก (ปี 2571) เท่ากับ 6,800 บาท/คืน ซึ่งเป็นประมาณการราคาในอีก 6 ปีข้างหน้า รวมถึงการพิจารณาแบรนด์โรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้ ขนาดห้องพักของโครงการ ที่ขนาดห้องพักเฉลี่ย 57.6 ตร.ม. และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ขนาดห้องประชุม (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe ^{n/} (บาท/คืน)
1	โรงแรมเมอเวนพิก สุริวงค์ เชียงใหม่	ถ.ช้างคลาน	262	30 – 45, 60	513	8,100 ^{m/} /8,500
2	โรงแรมยู นิมมาน เชียงใหม่	ถ.นิมมานเหมินท์	147	36 – 50, 67 – 134	1,000	6,110
4	โรงแรมราชวรดา	ประตูสวนดอก	25	32 – 40, 100	-	8,806
5	โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่	ถ.เจริญประเทศ	260	30 – 62, 113	1,282	5,984 ^{m/} /6,657
6	โรงแรมเชียงใหม่ แมริออท	ถ.ช้างคลาน	383	36 – 76	1,741	6,600 ^{m/} /7,500
7	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่	ถ.ศรีดอนไชย	240 (เฟส 1)	30 – 43, 114 – 165	1,596	9,858.5 ^{m/} /10,764
	โครงการลานนาทีกาแล	ถ.ช้างคลาน	168	57.6	2,004	n.a.

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com และ www.agoda.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 14 มกราคม 2565)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

ก/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

ข/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 22 มกราคม 2567

- 2/ รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย – โรงแรม

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ		
ต้นทุนค่าห้องพัก ^{1/}	ปี 2573: ร้อยละ 23.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575: ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2576: ร้อยละ 20.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2577 เป็นต้นไป: ร้อยละ 20.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนค่าห้องพัก ในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 17.00 – 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก - อัตราส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพักของ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 21.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ปี 2566)

φ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ^{2/}	ปี 2572: ร้อยละ 75.00 ของรายได้ F&B ปี 2573: ร้อยละ 73.00 ของรายได้ F&B ปี 2574: ร้อยละ 71.00 ของรายได้ F&B ปี 2575: ร้อยละ 69.00 ของรายได้ F&B ปี 2576 เป็นต้นไป: ร้อยละ 67.00 ของรายได้ F&B	- ผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯของบริษัทฯ ทั้ง 7 แห่ง มีสัดส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในช่วงร้อยละ 54.00 – 83.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ปี 2562) - ขณะที่อัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 113.00 และร้อยละ 74.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ ซึ่งยังอยู่ในสัดส่วนที่สูงเนื่องจากอัตราการเข้าพักที่ยังต่ำของโรงแรมจังหวัดเชียงใหม่จากการฟื้นตัวของ การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ยังไม่ดีขึ้น
ต้นทุนแผนกอื่นๆ ^{3/}	ปี 2573 เป็นต้นไป: ร้อยละ 50.00 ของรายได้ แผนกอื่น	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่ง ของบริษัทฯ มีอัตราส่วนต้นทุนแผนกอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 31.00 – 60.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ และอัตราส่วนต้นทุนการ ให้บริการแผนกอื่นๆของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และ โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72.00 และร้อยละ 54.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ^{4/}	ปี 2573: ร้อยละ 28.00 ของรายได้รวม ปี 2574: ร้อยละ 26.00 ของรายได้รวม ปี 2575: ร้อยละ 24.00 ของรายได้รวม ปี 2576: ร้อยละ 22.00 ของรายได้รวม ปี 2577 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ยกเว้นค่าใช้จ่ายทางการตลาด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับ ร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่ง ของบริษัทฯ มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ในปี 2562 อยู่ที่ ร้อยละ 21.00 – 27.00 ของรายได้รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 44.00 และร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม ซึ่งอยู่ใน อัตราส่วนที่สูงเนื่องจากอัตราการเข้าพักยังต่ำกว่าช่วงก่อนการ แพร่ระบาดของ Covid-19
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปี 2572 – 2596: ร้อยละ 1.66 – 2.20 ของ รายได้รวม	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.64 – 2.09 ของรายได้ รวม - ขณะที่อัตราส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัย ทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของโรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ และโรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 5.70 และร้อยละ 1.90 ของรายได้รวม ซึ่งอยู่ในสัดส่วนที่ ค่อนข้างสูงเนื่องจากอัตราการเข้าพักยังต่ำอยู่
ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม (Hotel Management Fee)	Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะ นำมาใช้	
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁷⁶		
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริการจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดิน งบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด สะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ
- 2/ ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

⁷⁶ รวมคำนวณค่าบริการจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริการจัดการทรัพย์สินในการ คำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

๑

- 3/ ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ทั้งนี้ ประเมินการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ บริษัทฯ อ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานที่นำเสนอโดยผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) และ/หรือ ประมาณการจากข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานความถูกต้องของประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกัน พบว่าประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ในสัดส่วนที่มีความเป็นไปได้ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าเมื่อโรงแรมมีผลการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากในช่วงแรกๆ รายได้และอัตราการใช้ห้องพักจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ ในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ โดยประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี (ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐาน ปี 2567 – 2572 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้า และตั้งแต่วันที่ 2573 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการลานนาที่คากาแล จำนวน 3,260.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2567 – 2573 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คากาแล	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ								
ตลาดไลฟ์สไตล์	311.67	167.82	-	-	-	-	-	479.49
ศูนย์การค้า	-	317.63	381.16	571.74	-	-	-	1,270.53
โรงแรม	-	-	-	144.84	289.68	362.10	651.79	1,448.42
รวมค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	311.67	485.45	381.16	716.58	289.68	362.10	651.79	3,198.44
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เช่า P&L ^{1/})	-	7.80	-	20.67	-	-	33.60	62.07
ต้นทุนโครงการก่อน VATขอคืนไม่ได้ ^{2/}	311.67	493.25	381.16	737.25	289.68	362.10	685.39	3,260.50

โครงการลานนาที่คกแล	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	รวม
ภาษีซื้อขอคืนไม่ได้ ⁷⁷	10.91	16.99	13.34	20.01	-	-	-	61.25
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	322.58	510.24	394.50	757.26	289.68	362.10	685.39	3,321.75

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในปีที่เปิดตัวโครงการแต่ละส่วน

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

จากข้อมูลอุตสาหกรรมต้นทุนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในต่างจังหวัดของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีต้นทุนพัฒนาโครงการ (รวมที่ดิน) อยู่ในช่วง 20,065 – 59,155 บาท/ตร.ม. ดังนี้

โครงการ	วันเปิดโครงการ	พื้นที่ก่อสร้างรวม (ตร.ม.)	มูลค่าโครงการ ^{1/} (ล้านบาท)	ต้นทุนโครงการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
เซ็นทรัลโคราช	2560	230,000	4,615	20,065
เซ็นทรัลมหาชัย	2560	131,250	2,843	21,661
เซ็นทรัลศรีราชา	2564	71,000	4,200	59,155
เซ็นทรัลจันทบุรี	2565	64,000	3,500	54,688

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนค่าที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดิน แต่ไม่รวมค่าเช่ารายปี

ที่มา: แบบ 56-1 One Report ปี 2562 – 2564 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ต้นทุนก่อสร้างโครงการลานนาที่คกแล ส่วนศูนย์การค้าและตลาดไลฟ์สไตล์ เท่ากับ 48,267 บาท/ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ซึ่งอยู่ในช่วงต้นทุนพัฒนาโครงการจากข้อมูลอุตสาหกรรม

ต้นทุนพัฒนาโครงการลานนาที่คกแล – โรงแรม เท่ากับ 73,455 บาท/ตร.ม. หรือคิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 8.62 ล้านบาท/ห้อง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ทั้งนี้ จากข้อมูลงบประมาณการลงทุนในอดีตของบริษัทฯ ต้นทุนพัฒนาโครงการอยู่ที่ประมาณ 50,000 – 75,000 บาท/ตร.ม.⁷⁸ นอกจากนี้ จากข้อมูลอุตสาหกรรมงบประมาณก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง⁷⁹ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน รูปแบบโครงการ การออกแบบ และระดับความหรูหราของโครงการ

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุน เท่ากับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม และใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ และจากข้อมูลอุตสาหกรรม ดังนี้

ลูกหนี้การค้า – โรงแรม	30.00	วันโดยเฉลี่ย
ลูกหนี้การค้า – พื้นที่เช่า	15.00	วันโดยเฉลี่ย

⁷⁷ โปรดดูเชิงอรรถ 67 ในหน้าที่ 178

VAT ซื้อในสัดส่วนร้อยละ 50 = (479.49 + 1,270.53) * 50% * 7% VAT = 61.25 ล้านบาท = รวมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการ

⁷⁸ อ้างอิงค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการอควาร์ตียาเบดเคบิช (AQT) – ส่วนโรงแรม, โครงการเร็นครเกษม, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการสวน และโครงการทรวงวด

⁷⁹ โปรดดูเชิงอรรถ 52 หน้าที่ 139

สินค้าคงเหลือ	12.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
เงินมัดจำค่าเช่า	90.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการลานนาที่คกาแล

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาที่คกาแล	2568F ^{1/}	2569F	2570F ^{2/}	2571F	2572F	2573F ^{3/}	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F – 2596F
รายได้รวม – ตลาดไลฟ์สไตล์	55.33	106.24	118.53	131.77	146.05	153.35	161.02	166.66	172.49	178.53	184.77 – 343.21
รายได้รวม – ศูนย์การค้า	-	-	52.43	234.89	262.04	291.33	322.89	339.04	355.99	368.45	381.35 – 708.34
รายได้รวม – โรงแรม	-	-	-	-	-	68.13	438.99	505.33	568.82	599.04	612.20 – 1,183.30
รวมรายได้	55.33	106.24	170.96	366.66	408.09	512.81	922.91	1,011.03	1,097.29	1,146.01	1,178.32 – 2,234.86
EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ – ตลาดไลฟ์สไตล์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.08	135.33	173.32	212.69	232.39	239.55 – 511.43
EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ – ศูนย์การค้า	0.00	0.00	33.99	154.73	182.17	205.63	230.65	244.51	259.11	269.31	279.56 – 551.31
EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ – โรงแรม	38.61	75.90	89.21	100.56	112.81	119.25	125.88	130.67	135.63	140.77	145.95 – 282.14
รวม EBITDA ก่อนค่าบริหารจัดการ	38.61	75.90	123.21	255.29	294.98	343.96	491.86	548.50	607.43	642.48	665.06 – 1,344.88
EBITDA	16.49	61.52	49.67	202.26	241.76	214.78	395.81	451.91	510.26	544.70	566.67 – 1,230.33
EBIT	0.75	34.15	3.67	101.26	138.32	100.78	212.83	269.45	342.01	370.83	393.47 – 1,132.17
กำไรสุทธิ	(10.27)	12.10	(31.77)	20.36	58.75	12.94	59.88	120.66	195.73	234.03	268.12 – 905.73

หมายเหตุ: 1/ ตลาดไลฟ์สไตล์ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 2 ปี 2568

2/ ศูนย์การค้า เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2570

3/ โรงแรม เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2573

2.2.4 รวมโครงการลานนาที่ค เดสทินเนชั่น

▪ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (ยกเว้นโครงการลานนาที่คบาร์ซ่า สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการปี 2587 และไม่มีกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการเพื่อให้สอดคล้องตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง⁸⁰)

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

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

⁸⁰ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2557 มีระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2587

φ

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

$$Ke \text{ (หรือ Re)} = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf)	=	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.34 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 มกราคม 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)
Beta (β)	=	0.69 - 1.42 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทฯ (ย้อนหลัง 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 15 มกราคม 2567) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต (ค่า Beta ของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ปี 2567 – 2571 เท่ากับ 1.18 – 1.42 เท่า, ปี 2572 – 2576 เท่ากับ 1.32 – 1.10 เท่า, ปี 2577 – 2581 เท่ากับ 1.00 – 0.73 เท่า และปี 2582 – 2596 เท่ากับ 0.69 เท่า)
Market Risk (Rm)	=	อัตราผลตอบแทนรายปีเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 31 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด
Kd	=	ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ ในช่วงปี 2567 – 2571 เท่ากับร้อยละ 5.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเพิ่มที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับผู้ขายในกรณีชำระค่าหุ้นล่าช้าและตามหลักความระมัดระวัง และอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ตามประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยเทียบกับต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทฯ
D/E Ratio	=	อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.34 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
T	=	ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.54 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.90 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{1/}	(1.13)	28.57	73.65	76.69	396.79	506.78	936.97	1,241.73	1,401.43	1,519.95
ภาษีเงินได้	0.00	(0.15)	(6.83)	(9.34)	(11.65)	(39.57)	(58.39)	(89.23)	(116.26)	(149.07)
เงินทุนหมุนเวียน	0.00	(9.20)	806.08	(658.93)	(247.34)	(62.10)	17.34	(56.12)	48.53	(30.07)
Capital Expenditures ^{2/}	(322.58)	(997.47)	(1,055.78)	(2,148.77)	(1,235.12)	(1,542.13)	(725.91)	(97.38)	(105.16)	(111.31)
กระแสเงินสดของโครงการ	(323.70)	(978.26)	(182.88)	(2,740.36)	(1,097.32)	(1,137.02)	170.00	999.00	1,228.54	1,229.50
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(307.70)	(861.98)	(149.43)	(2,075.73)	(770.47)	(753.13)	104.71	571.36	651.15	605.41

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{1/}	1,592.69	1,667.46	1,747.90	1,818.61	1,891.98	1,966.70	2,045.22	2,126.68	2,211.65	2,298.30
ภาษีเงินได้	(166.10)	(184.90)	(203.95)	(223.81)	(239.46)	(253.72)	(270.14)	(286.44)	(301.99)	(317.84)
เงินทุนหมุนเวียน	66.19	(178.37)	(7.13)	(2.71)	(5.68)	(5.89)	(6.10)	(6.32)	(6.56)	(6.79)
Capital Expenditures	(115.43)	(120.06)	(125.36)	(129.75)	(134.29)	(138.99)	(143.85)	(148.89)	(154.10)	(159.49)
กระแสเงินสดของโครงการ	1,377.35	1,184.13	1,411.46	1,462.35	1,512.56	1,568.10	1,625.13	1,685.04	1,749.00	1,814.18
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	624.32	498.09	542.57	517.32	495.58	468.25	449.20	430.52	413.65	397.17

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F	2595F	2596F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{1/}	1,955.16 ^{3/}	1,592.51 ^{3/}	1,656.43	1,720.61	1,788.53	1,858.97	1,932.02	2,006.38	2,084.95	2,166.43
ภาษีเงินได้	(287.37)	(234.72)	(247.15)	(260.30)	(284.52)	(298.83)	(313.24)	(332.20)	(346.53)	(361.39)
เงินทุนหมุนเวียน	39.01	(3.92)	(4.06)	(4.21)	(4.36)	(4.52)	(4.68)	(4.85)	(5.03)	(5.21)
Capital Expenditures	(138.82)	(116.89)	(120.98)	(125.22)	(129.60)	(134.14)	(138.83)	(143.69)	(148.72)	(153.92)
กระแสเงินสดของโครงการ	1,567.98	1,236.98	1,284.23	1,330.88	1,370.05	1,421.48	1,475.27	1,525.64	1,584.68	1,645.90
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	317.75	232.04	223.00	213.92	203.85	195.78	188.09	180.05	173.12	166.44

หมายเหตุ: 1/ บวกกลับค่า Asset Management Fee (AM Fee) ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

2/ ไม่รวมราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการพัฒนาโครงการในครั้งนี้

3/ EBITDA ลดลงเนื่องจากสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินโครงการลานนาทิดบาร์ซ่าสิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ปี 2587 ดังนั้น จะไม่มีรายได้จากโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า ภายหลังจากไตรมาสที่ 2 ปี 2587

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV of Cash Flow) ปีที่ 1 - 30	3,944.89
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	2,391.22
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการ (PV of Cash Flow of the Project)	6,336.11
หัก: รวมราคาซื้อหุ้นสามัญของ PCC, PS2 และ KCC	(3,448.00) ^{1/}
หัก: เงินลงทุนซื้อโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่	(565.00) ^{2/}
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น – สุทธิ (NPV of Project) ^{3/}	2,323.11
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.30%
ระยะเวลาดำเนิน (ปี) จากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ^{4/} (นับจากโครงการส่วนแรกเปิดให้บริการ)	13.55 ปี

หมายเหตุ:

- 1/ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC รวม 3,448.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เชียงใหม่
- 2/ บริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ มูลค่ารวม 435.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ย่อยเข้าซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 30 ตำบลข้างลาน มูลค่ารวม 130.00 ล้านบาท โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ได้อนุมัติการทำรายการดังกล่าว และการซื้อทรัพย์สินเสร็จสิ้นในปี 2565
- 3/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC จำนวน 3,448.00 ล้านบาท ค่าซื้อโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ จำนวน 565.00 ล้านบาท

4/ ระยะเวลาการเริ่มโครงการแต่ละส่วนของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เริ่มดำเนินการด้วยระยะเวลาต่างกันโดยโครงการแรกที่เปิดให้บริการ คือ โครงการลานนาทิดคกแล - ตลาดไลฟ์สไตล์ จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 2 ปี 2568 (วันที่ 1 มิถุนายน 2568)

โดยสรุประยะเวลาเริ่มเปิดให้บริการของแต่ละโครงการย่อย ดังนี้

- โครงการเดอะพลาซ่า จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2571
- โครงการลานนาทิดคกแล จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 4 ปี 2572
- โครงการลานนาทิดคกแล - ตลาดไลฟ์สไตล์ จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 2 ปี 2568
- โครงการลานนาทิดคกแล - ศูนย์การค้า จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 4 ปี 2570
- โครงการลานนาทิดคกแล - โรงแรม จะเปิดให้บริการไตรมาสที่ 4 ปี 2573

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.54 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.90 ต่อปี) จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น เท่ากับ 2,323.11 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.30 ต่อปี และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13.55 ปี จาวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดคกแล - ตลาดไลฟ์สไตล์)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการลานนาทิดคกแล ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100 %)		
		-5% (7,389.34 ล้านบาท)	0%	+5% (8,167.16 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก/ ราคาค่าเช่าพื้นที่	-5 %	2,021.48	1,771.59	1,520.90
	0 %	2,573.50	2,323.11	2,074.92
	+5 %	3,128.08	2,878.82	2,627.09

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC จำนวน 3,448.00 ล้านบาท ค่าซื้อโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ จำนวน 565.00 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC, ค่าซื้อโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ และค่าเปิดตัวโครงการ

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

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5% (7,389.34 ล้านบาท)	0% (7,778.25 ล้านบาท)	+5% (8,167.16 ล้านบาท)	-5% (7,389.34 ล้านบาท)	0% (7,778.25 ล้านบาท)	+5% (8,167.16 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5 %	9.15%	8.96%	8.78%	13.64	13.87	14.10
	0 %	9.49%	9.30%	9.12%	13.32	13.55	13.74
	+5 %	9.82%	9.63%	9.44%	12.99	13.21	12.99

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดคกแล - ตลาดไลฟ์สไตล์

๑

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น จากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 1,520.90 – 3,128.08 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 2,323.11 ล้านบาท)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 8.78 – 9.82 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.30 ต่อปี)
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 12.99 – 14.10 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 13.55 ปี) จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดกาแล - ตลาดไลฟ์สไตล์)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีที่บริษัทฯ สามารถขยายระยะเวลาของสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินโครงการลานนาทิดบาร์ซ่าซึ่งจะสิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ปี 2587 ออกไปถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2601 (ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปอีก 14.50 ปี) หรือคิดเป็นระยะเวลาโครงการ 30 ปี (ปี 2572 – 2601) โดยมีสมมติฐานค่าต่อสัญญาเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเดิม และค่าเช่ารายปีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี (อ้างอิงสัญญาเช่าเดิมค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทุก 5 ปี) จากผลการวิเคราะห์กรณีดังกล่าว สรุปผลตอบแทนจากการลงทุนได้ดังนี้

โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น	กรณีขยายสัญญาเช่าโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น – สุทธิ (NPV of Project)	2,967.80 ^{1/} ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.62%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 (นับจากโครงการส่วนแรกเปิดให้บริการ)	13.37 ปี ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ สุทธิจากราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC จำนวน 3,448.00 ล้านบาท ค่าซื้อโรงแรมดุสิต ดิบุ เชียงใหม่ จำนวน 565.00 ล้านบาท

2/ จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดกาแล - ตลาดไลฟ์สไตล์)

โครงการลานนาทิดบาร์ซ่า (ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการภายใต้โครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น) ในกรณีฐาน (สัญญาสิทธิการเช่าเช่าสิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ปี 2587) จะมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ เท่ากับ 453.49 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 10.10 ต่อปี

ในกรณีที่สัญญาสิทธิการเช่าที่ดินโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า ขยายออกไปถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2601 (ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปอีก 14.50 ปี) หรือคิดเป็นระยะเวลาโครงการ 30 ปี (ปี 2572 – 2601) โดยมีสมมติฐานตามที่กล่าวถึงข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการลานนาทิดบาร์ซ่า เท่ากับ 1,551.89 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 12.22 ต่อปี

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนปรนและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการ หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการ

๑

และตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC รวมกันไม่เกิน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) จะเท่ากับ 1,520.90 – 3,128.08 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 2,323.11 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 8.78 – 9.82 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.30 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.89 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 12.99 – 14.10 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 13.55 ปี) จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่น (นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการแรกเปิดให้บริการ ได้แก่ โครงการลานนาทิดคาแล - ตลาดไลฟ์สไตล์) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ PCC, PS2 และ KCC รวมกันไม่เกิน 3,448.00 ล้านบาท (ไม่รวมเงินเพิ่มในอนาคต) และงบประมาณในการพัฒนาโครงการลานนาทิด เดสทินเนชั่นในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

รายการที่ 3: การชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะทำการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมของ ACA เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โครงการโอพี การ์เด็น ประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บนพื้นที่รวม 0-3-90 ไร่ และสิทธิการเช่าที่ดิน 0-0-76.6 ไร่ วงเงินรวม 440.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น อีกจำนวน 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เด็น โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการโอพี การ์เด็น เพื่อประเมิน:
 - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น
 - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการโอพี การ์เด็น โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
 - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการโอพี การ์เด็น

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

3.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการโอพีการ์เด็น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "Knight Frank") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 ตามรายงานลงวันที่ 24 มกราคม 2567 (เลขที่ R0006/2024) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ "โอ.พี. การ์เด็น" ประกอบด้วย (1) ที่ดินกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ (390.00 ตารางเมตร), (2) สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น และ (3) สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น โดยทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 4, 6, 46 และ 1236 – 1238 ติดถนนเจริญกรุงและซอยเจริญกรุง 36 แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ

สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้นและสิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น มีระยะเวลาตามสัญญาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 – 31 ธันวาคม 2571

แผนภาพที่ 29: โฉนดที่ดินโครงการโอพี การ์เดน



สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

1. ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 – ที่ดินกรรมสิทธิ์

ที่ดินกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ (390.00 ตารางเมตร)

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	2287	738	557	0	3	90.0	บริษัท เอเชียดีก ไฮเดิล คอลเลคชั่น จำกัด ^{1/}	ไม่มี

หมายเหตุ: 1/ ปัจจุบัน ชื่อ บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ-ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กัน เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นคำนวณเพื่อถ่วงน้ำหนักและปรับราคาขั้นสุดท้าย

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ จำนวน 3 รายการ ซึ่งมีราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขายระหว่าง 1.00 – 1.80 ล้านบาท/ตร.ว. จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น กำหนดปัจจัยที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน และปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาด โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

๑

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยเจริญกรุง 36 ห่างจาก BTS-สถานีสุรศักดิ์ ประมาณ 0.9 ก.ม.	ติดซอยเจริญกรุง 36 ห่างจาก BTS-สถานีสุรศักดิ์ ประมาณ 1 ก.ม.	ติดถนนสีลม ห่างจาก BTS-สถานีช่องนนทรี ประมาณ 0.5 ก.ม.	ติดถนนสีลม ห่างจาก BTS-สถานีช่องนนทรี ประมาณ 1.2 ก.ม.
เนื้อที่ดิน	0-3-90.0 ไร่ (390.0 ตร.ว.)	0-2-97.0 ไร่ (297.0 ตร.ว.)	3-0-12.2 ไร่ (1,212.2 ตร.ว.)	0-3-60.0 ไร่ (360.0 ตร.ว.)
รูปร่าง	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	30.00	30.00	68.00	25.00
สภาพพื้นที่	ปรับถมแล้ว อยู่ระดับเดียวกับถนน			
ผังเมือง	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5)			
ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		996,632	1,800,000	1,500,000
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		1,146,127	1,500,000	1,400,000
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม		0%	-20%	-20%
ขนาดที่ดิน		-2%	-7%	0%
รูปร่าง		0%	0%	0%
หน้ากว้างที่ดิน		-2%	0%	0%
ระบบสาธารณูปโภค		0%	0%	0%
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน		0%	0%	-5%
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด		0%	0%	0%
ข้อกำหนด (ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง		0%	0%	0%
อัตราค่าปรับแก้		-4%	-27%	-20%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		1,100,282	1,095,000	1,120,000
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		78.31%	8.86%	12.82%
Weight Price (บาท/ตร.ว.)	1,100,000 (พิเศษ)	861,662	97,070	143,610
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)	429,000,000 บาท (1,100,000 บาท/ตร.ว.)			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

มูลค่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 เท่ากับ 1.10 ล้านบาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **429.00 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

2. ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 – สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น 3 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 1236 – 1238 ติดถนนเจริญกรุง และซอยเจริญกรุง 36 แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ

- ที่ดิน

เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร ประมาณ 20.60 ตร.ว. (บางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 2290)

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่เช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร	งาน	ตร.ว.	ไร	งาน	ตร.ว.		
1	2290	737	560	0	2	30.0	0	0	20.6	สำนักงาน ทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์	ติดสัญญาเช่า 20 ปี ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ ติดสัญญาเช่า 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 โดยบริษัท เอเชียติก โฮเตล คอลเลคชั่น จำกัด (ปัจจุบัน ชื่อ บริษัท เอ็ดดัมบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA)) ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 4 ปี 361 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น 3 คูหา โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ใช้สอยประมาณ 165.00 ตร.ม. อายุอาคารประมาณ 100 ปี สภาพอาคารปานกลาง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ “ไอ.พี. การ์เดน”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ ระยะเวลา 4 ปี 361 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นการประเมินมูลค่าที่ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent)⁸¹ และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)

▪ ค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารพาณิชย์จำนวน 3 รายการ ติดถนนเจริญกรุง ซึ่งมีราคาเสนอเช่าระหว่าง 1,000 – 1,388 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น กำหนดปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาทรัพย์สิน และปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาด โดยสรุปการประเมินค่าเช่าตลาดได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
แบบอาคาร	อาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 3 คูหาติดกัน	อาคารพาณิชย์	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง
ประเภทพื้นที่เช่า	พาณิชย์กรรม	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า
จำนวนชั้นของอาคาร	2	1	3	3
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	165.00	85.00	108.00	108.00
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)		1,000	1,388	1,388
ราคาล้างปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตร.ม./เดือน)		900	1,000	1,000
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้ง		10%	0%	0%

⁸¹ ค่าเช่าตลาด (Market Rent) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%
รูปแบบโครงการและสภาพอาคาร		10%	5%	5%
ขนาดพื้นที่เช่า		-3%	0%	0%
การใช้ประโยชน์และประเภทพื้นที่เช่า		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ระยะเวลาเช่าและเงื่อนไขของสัญญา		0%	0%	0%
ถนนผ่านด้านหน้าโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโครงการและ ผู้ประกอบการ		0%	0%	0%
อัตราการปรับแก้		17%	5%	5%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตร.ม./เดือน)		1,053	1,050	1,050
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		10.78%	44.61%	44.61%
Weight Price (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,050	113	468	468
รวมค่าเช่ารายปี (บาท/ปี)	2,076,000 ^{1/} (173,000 บาท/เดือน)			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567
หมายเหตุ: 1/ ค่าเช่ารายปี = 1,050 บาท * 165 ตร.ม. * 12 เดือน

▪ การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 4 ปี 361 วัน จากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 5 มกราคม 2567) โดยการหามูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่า (ส่วนต่างค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญา) สรุปได้ดังนี้

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน	
สมมติฐานที่สำคัญ	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	4 ปี 361 วัน (วันที่ 5 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2571)
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า	ร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.00 ต่อปี
ค่าเช่าตลาดปี 2567 - 2571 (บาท)	รวม 10,770,174 บาท (ค่าเช่าในช่วง 2,076,000 – 2,283,600 บาท/ปี)
ค่าเช่าตามสัญญาปี 2567 – 2571 (บาท/ปี)	ไม่มี
กำไรค่าเช่า (บาท)	รวม 10,770,174 บาท (กำไรในช่วง 2,076,000 – 2,283,600 บาท/ปี)
มูลค่าปัจจุบันกำไรค่าเช่า (บาท)	8,567,012
มูลค่าสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน (บาท)	8,600,000

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

ราคาประเมินสิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 เท่ากับ **8.60 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่สามารถหาค่าเช่าตลาดเทียบกับค่าเช่าตามสัญญาได้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำ

การปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

3. ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 – สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น เลขที่ 46 (จำนวน 1 หลัง)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าบ้าน 2 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 46 ซอยเจริญกรุง 36 แขวงบางรัก เขต บางรัก กรุงเทพฯ

- ที่ดิน

เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร ประมาณ 56.00 ตร.ว. (บางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 2315)

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่เช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	2315	751	585	1	3	8.0	0	0	56.0	สำนักงาน ทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์	ติดสัญญาเช่า 20 ปี ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ ติดสัญญาเช่า 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 โดยบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด (ปัจจุบัน ชื่อ บริษัท เอ็ดมับลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (ACA)) ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 4 ปี 361 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บ้าน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ใช้สอยประมาณ 448.00 ตร.ม. อายุอาคาร ประมาณ 80 ปี สภาพอาคารปานกลาง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ “โอ.พี. การ์เดน”

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ ระยะเวลา 4 ปี 361 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นการประเมินมูลค่าที่ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent)⁸² และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)

▪ ค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารพาณิชย์จำนวน 3 รายการ ติดถนนเจริญกรุง ซึ่งมีราคาเสนอเช่าระหว่าง 1,000 – 1,388 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นทำการปรับแก้ราคาเบื้องต้น กำหนดปัจจัยที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน และปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาด โดยสรุปการประเมินค่าเช่าตลาดได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1 ^{1/}	ข้อมูล 2 ^{1/}	ข้อมูล 3 ^{1/}
แบบอาคาร	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	อาคารพาณิชย์	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง	ติดถนนเจริญกรุง
ประเภทพื้นที่เช่า	พาณิชย์กรรม	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า
จำนวนชั้นของอาคาร	2	1	3	3
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	448.00	85.00	108.00	108.00
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)		1,000	1,388	1,388
ราคาหลังปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตร.ม./เดือน)		900	1,000	1,000
การปรับแก้				
ทำเลที่ตั้ง		-12%	-25%	-25%

⁸² โปรดดูเชิงอรรถ 81 ในหน้าที่ 201

φ

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1 ^{1/}	ข้อมูล 2 ^{1/}	ข้อมูล 3 ^{1/}
สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%
รูปแบบโครงการและสภาพอาคาร		-5%	-5%	-5%
ขนาดพื้นที่เช่า		-10%	-5%	-5%
การใช้ประโยชน์และประเภทพื้นที่เช่า		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ระยะเวลาเช่าและเงื่อนไขของสัญญา		0%	0%	0%
ถนนผ่านด้านหน้าโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโครงการและ ผู้ประกอบการ		0%	0%	0%
อัตราค่าเช่า		-27%	-35%	-35%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตร.ม./เดือน)		657	650	650
การวิเคราะห์น้ำหนักข้อมูล		41.87%	29.07%	29.07%
Weight Price (บาท/ตร.ม./เดือน)	650 (พิเศษ)	275	189	189
รวมค่าเช่ารายปี (บาท/ปี)	3,492,000^{2/} (291,000 บาท/เดือน)			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พิจารณาจากสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน มีการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และทำเลที่ตั้งในปัจจุบันคือพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดังนั้น เพื่อการใช้ประโยชน์สูงสุด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงพิจารณาใช้ข้อมูลเปรียบเทียบประเภทอาคารพาณิชย์ที่ให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม มาเปรียบเทียบกับตัวทรัพย์สิน

2/ ค่าเช่ารายปี = 650 บาท * 448 ตร.ม. * 12 เดือน

- การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 4 ปี 361 วัน จากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 5 มกราคม 2567) โดยการหามูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่า (ส่วนต่างค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญา) สรุปได้ดังนี้

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าบ้านพัก 2 ชั้น กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน	
สมมติฐานที่สำคัญ	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	4 ปี 361 วัน (วันที่ 5 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2571)
อัตราค่าเช่าเพิ่มค่าเช่า	ร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.00 ต่อปี
ค่าเช่าตลาดปี 2567 – 2571 (บาท)	รวม 18,116,305 บาท (ค่าเช่าในช่วง 3,492,000 – 3,841,200 บาท/ปี)
ค่าเช่าตามสัญญาปี 2567 – 2571 (บาท/ปี)	ไม่มี
กำไรค่าเช่า (บาท)	รวม 18,116,305 บาท (กำไรในช่วง 3,492,000 – 3,841,200 บาท/ปี)
มูลค่าปัจจุบันกำไรค่าเช่า (บาท)	14,410,408
มูลค่าสิทธิการเช่าบ้านพัก 2 ชั้น กำหนด ระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน (บาท)	14,400,000

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567

ราคาประเมินสิทธิการเช่าบ้านพัก 2 ชั้น กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ 4 ปี 361 วัน (บาท) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 เท่ากับ **14.40 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่สามารถหาค่าเช่าตลาดเทียบกับค่าเช่าตามสัญญาได้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 – 3 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (ที่ดินกรรมสิทธิ์) และวิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 - 3 (สิทธิการเช่าอาคาร) สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ทรัพย์สินกลุ่มที่	รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
1	ที่ดินกรรมสิทธิ์ (0-3-90 ไร่)	429.00
2	สิทธิการเช่าตึกแถว 2 ชั้น ระยะเวลาคงเหลือ 4 ปี 361 วัน	8.60
3	สิทธิการเช่าตึกบ้าน 2 ชั้น ระยะเวลาคงเหลือ 4 ปี 361 วัน	14.40
	รวม	452.00

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เดน

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เดน ที่จะได้มาในครั้งนี้ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

โครงการโอพี การ์เดน	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อ	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	452.00	440.00	12.00	2.73

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เลขที่ R0006/2024 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567
- 2/ ราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เดน ในมูลค่ารวม 440.00 ล้านบาท

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการโอพี การ์เดน ที่จะได้มาในครั้งนี้ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 452.00 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 12.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 2.73 ของราคาซื้อสินทรัพย์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการโอพี การ์เดน ที่จำนวนไม่เกิน **440.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

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

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการโอพี การ์เด็น โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลในอดีตของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โรงแรม ดี แอททินี โฮเทล แบงค็อก, โรงแรมเดอะ โอกระ เพรสทิจ, โรงแรม แมริออท มาร์คิส ครีนสปาร์ค, โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุรวงศ์, โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท, โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ, และโรงแรมดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงสถานะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี 2567 – 2596 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของโครงการโอพี การ์เด็น จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

สินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ประกอบด้วย ที่ดินกรรมสิทธิ์ พื้นที่ดินรวม 0-3-90.0 ไร่ (390.0 ตร.ว. หรือ 1,560.0 ตร.ม.) และสิทธิการเช่าอาคาร 20 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 – 31 ธันวาคม 2571 พื้นที่ดินรวม 0-0-76.6 ไร่ (76.6 ตร.ว.) ถึงแม้สินทรัพย์บางส่วนอยู่ภายใต้สิทธิการเช่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 4 ปี 8 เดือน (นับจากวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ภายหลังการประชุม AGM ประจำปี 2567 ในครั้งนี้) แต่ในการจัดทำประมาณการทางการเงินที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานโครงการโอพี การ์เด็น จะดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) เนื่องจากบริษัทฯ วางแผนจะใช้ประโยชน์บนพื้นที่ดินกรรมสิทธิ์เป็นหลัก การใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจะเป็นแค่ส่วนประกอบสามารถรื้อถอนและเปลี่ยนแปลงได้หากในอนาคตไม่ได้ต่อสัญญาเช่า (โปรดดูแผนภาพด้านล่างประกอบ)

แผนภาพที่ 30: แผนผังการใช้ประโยชน์อาคารใหม่ (ร่างแผนผังเบื้องต้น)



ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนปรนและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) ทั้งนี้ โครงการโอพี การ์เด็น คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2570 (ประมาณวันที่ 1 ธันวาคม 2570)

โครงการโอพี การ์เด็น

โครงการโอพี การ์เด็นจะเป็นส่วนขยายของโรงแรม โบนู แบงค็อก (โครงการในอนาคต) ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะเชื่อมต่อและใช้พื้นที่ส่วนสนับสนุนบางส่วนร่วมกับโครงการอื่นในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงและต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการให้บริการแก่ลูกค้าและบริหารค่าใช้จ่ายต่างๆ

โครงการโอพี การ์เด็น จะมีขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่าโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียง โดยโครงการโอพี การ์เด็น จะมีจำนวนห้องพัก 60 ห้องพัก (ขนาดห้องพัก 45 – 139 ตร.ม.) บนอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งสามารถรองรับพื้นที่จอดรถได้ 70 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เลานจ์บาร์ บาร์ริมสระ ห้องเด็กเล่น และสรวายน่านบนชั้นดาดฟ้า เป็นต้น

โครงการโอพี การ์เด็น มีแนวคิดโครงการ เป็นโรงแรมที่นำความคลาสสิกมาพัฒนาให้ร่วมสมัยและเรียบง่าย การออกแบบที่มีเอกลักษณ์โดยนักออกแบบที่มีชื่อเสียง ห้องพักที่มีคอนเซ็ปต์ความเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการเป็นโรงแรมพร้อมการให้บริการระดับโรงแรมลักซ์วรี รวมถึงจะเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับครอบครัว โครงการตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่า บนถนนเจริญกรุง และติดกับถนนสาทรที่เป็นย่านเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ

เงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 623.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area: GFA) 8,127.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายทั้งหมด (NLA) 3,893.00 ตร.ม. ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (ไม่รวม VAT)	งบลงทุนโครงการ ^{1/} (รวม VAT)
ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	567.62	607.35
ค่าใช้จ่ายเปิดตัวโครงการ	15.00	16.05
รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ	582.62	623.40

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและธุรกิจโรงแรม ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

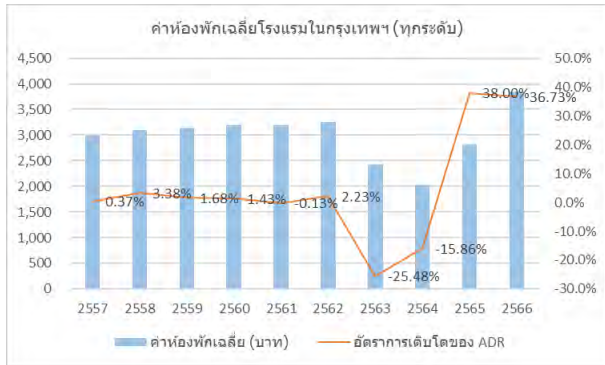
▪ รายได้ธุรกิจโรงแรม

o รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้บริการแผนกอื่นๆ

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2570	
จำนวนห้องพัก	60 ห้อง	
รายได้ค่าห้องพัก		
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)	ปี 2570 - 2571: 12,000 บาท/ห้อง ^{1/} ปี 2572: เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี ปี 2573: เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากตามปกติโรงแรมเปิดใหม่จะสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีกว่าโรงแรมเก่า และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักได้มากกว่าปกติ

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ																																	
	ปี 2574: เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ปี 2575 - 2596: เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี	- อัตราการเติบโตค่าห้องพักในระยะยาวอ้างอิงอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสะสม (CAGR) ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ในช่วง 10 ปีย้อนหลัง (ปี 2557 – 2566) เทียบกับร้อยละ 3 ต่อปี ที่มา: รวบรวม ADR ย้อนหลังจาก Q2-2023 Bangkok Property Report, จัดทำโดย CBRE Research  <table border="1"> <caption>ค่าห้องพักเฉลี่ยโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ)</caption> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)</th> <th>อัตราการเติบโตของ ADR (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2557</td> <td>~2,800</td> <td>0.37%</td> </tr> <tr> <td>2558</td> <td>~3,000</td> <td>3.38%</td> </tr> <tr> <td>2559</td> <td>~3,100</td> <td>1.68%</td> </tr> <tr> <td>2560</td> <td>~3,200</td> <td>1.43%</td> </tr> <tr> <td>2561</td> <td>~3,300</td> <td>0.13%</td> </tr> <tr> <td>2562</td> <td>~2,400</td> <td>2.23%</td> </tr> <tr> <td>2563</td> <td>~2,000</td> <td>-25.48%</td> </tr> <tr> <td>2564</td> <td>~2,200</td> <td>-15.86%</td> </tr> <tr> <td>2565</td> <td>~2,800</td> <td>38.00%</td> </tr> <tr> <td>2566</td> <td>~3,600</td> <td>36.73%</td> </tr> </tbody> </table>	ปี	ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	อัตราการเติบโตของ ADR (%)	2557	~2,800	0.37%	2558	~3,000	3.38%	2559	~3,100	1.68%	2560	~3,200	1.43%	2561	~3,300	0.13%	2562	~2,400	2.23%	2563	~2,000	-25.48%	2564	~2,200	-15.86%	2565	~2,800	38.00%	2566	~3,600	36.73%
ปี	ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	อัตราการเติบโตของ ADR (%)																																	
2557	~2,800	0.37%																																	
2558	~3,000	3.38%																																	
2559	~3,100	1.68%																																	
2560	~3,200	1.43%																																	
2561	~3,300	0.13%																																	
2562	~2,400	2.23%																																	
2563	~2,000	-25.48%																																	
2564	~2,200	-15.86%																																	
2565	~2,800	38.00%																																	
2566	~3,600	36.73%																																	
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	ปี 2570: ร้อยละ 60.00 ปี 2571: ร้อยละ 70.00 ปี 2572: ร้อยละ 75.00 ปี 2573 - 2596: ร้อยละ 80.00	- บริษัทฯ ประเมินการอัตราการเข้าพักทยอยปรับเปลี่ยนขึ้น โดยบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่เปิดดำเนินการในอดีต ร่วมกับการประมาณการอัตราการเข้าพักที่ประมาณการจากผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) - ในช่วงปี 2555 – 2562 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วารีในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 – 75 และโรงแรมระดับอัฟสเกลอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 – 80 (โปรดดูแผนภาพที่ 7 ในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้ ประกอบ) - นอกจากนี้ อัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2562 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 74.9 – 90.7 โดยโรงแรมที่มีระดับค่าเฉลี่ยสูงกว่า 5,000 บาท มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 76.7 – 83.1 - ขณะที่อัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2566 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 33.40 – 83.00 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราการเข้าพักในปี 2562																																	
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Foods & Beverages: F&B)																																			
อัตราส่วนรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปี 2570 – 2571: ร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2572: ร้อยละ 7.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 7.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574: ร้อยละ 6.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2575 - 2596: ร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- โครงการโอพี การ์เดนจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ เนื่องจากโครงการโอพี การ์เดน มีพื้นที่จำกัด และจะเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรม โบนู แบงค์คอก (โครงการในอนาคต) - นอกจากนี้ โครงการโอพี การ์เดน จะมีพื้นที่ลานจอดรถ และพูลบาร์ รวม 177.00 ตร.ม. (ร้อยละ 4.55 ของพื้นที่ขาย)																																	
รายได้แผนกอื่นๆ ^{2/}																																			
อัตราส่วนรายได้แผนกอื่นๆ	ปี 2570 – 2596: ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ในปี 2562 ในช่วงร้อยละ 2.60 – 6.56 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 4.06 ของรายได้ค่าห้องพัก)																																	

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		- ขณะที่มีส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ ในปี 2566 มีส่วนรายได้แผนกอื่นๆ ร้อยละ 1.19 – 6.15 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.51 ของรายได้ค่าห้องพัก) ซึ่งยังคงต่ำกว่าปี 2562

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทฯ ประเมินการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปีแรก (ปี 2570 - 2571) เท่ากับ 12,000 บาท/คืน ซึ่งเป็นประมาณการราคาในอีก 3 ปีข้างหน้า รวมถึงการพิจารณาถึงขนาดห้องพักของโครงการโอพี เฟส ที่ขนาดห้องพัก 45 ตร.ม. – 139 ตร.ม. และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมที่เป็นคู่แข่งหลักในพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ย ห้อง Deluxe ^{n/} (บาท/คืน)
1	โรงแรมแมนดาริน โอเรียลเต็ล	ถ.เจริญกรุง	354	35 – 376	28,926
2	โรงแรมแชงกรี-ลา	ซอยวัดสวนพลู	802	36 – 84	7,547 ^{m/}
3	โรงแรมเพนนินซูลา	ถ.เจริญนคร	367	43 – 364	12,718
4	โรงแรมอนันตรา ริเวอร์ไซด์	ถ.เจริญนคร	376	38 – 114	7,154
5	โรงแรม เดอะ สยาม	ถ.ขาว	39	80 – 130	21,177 ^{m/}
6	โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ ริมน้ำเจ้าพระยา	ถ.เจริญกรุง	299	50 – 450	27,430
7	โรงแรมคาเพลล่า	ถ.เจริญกรุง	101	61 - 595	37,749
	โครงการโอพี การ์เดน	ถ.เจริญกรุง	60	45 - 139	n.a.

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 11 มกราคม 2565)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพัก ตลอดจนความใหม่ของโครงการ

ก/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม (35 – 61 ตร.ม) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 20 มกราคม 2567

ข/ ราคาห้องพักขนาดเล็กสุดของโรงแรม (80 ตร.ม) สำหรับ 2 ท่าน รวมอาหารเช้า ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียม ราคาสำหรับการเข้าพักวันที่ 19 – 20 มกราคม 2567

- 2/ รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

▪ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ		
ต้นทุนค่าห้องพัก ^{1/}	ปี 2570 – 2571: ร้อยละ 25.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2572: ร้อยละ 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2573: ร้อยละ 23.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ปี 2574 - 2596: ร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าห้องพัก	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 17.00 – 24.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 20.57 ของรายได้ค่าห้องพัก) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักอยู่ที่ร้อยละ 18.00 - 25.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 21.29 ของรายได้ค่าห้องพัก)
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ^{2/}	ปี 2570 – 2571: ร้อยละ 74.00 ของรายได้ F&B ปี 2572: ร้อยละ 73.00 ของรายได้ F&B ปี 2573: ร้อยละ 72.00 ของรายได้ F&B ปี 2574 - 2596: ร้อยละ 71.00 ของรายได้ F&B	- จากผลการดำเนินงานในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้ง 7 แห่งของบริษัทฯ มีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 54.00 – 83.00 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.86 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 58.00 – 113.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ย

๑

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
		ร้อยละ 79.57 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม) ซึ่งยังคงสูงกว่าปี 2562
ต้นทุนแผนกอื่นๆ ^{3/}	ปี 2572 – 2596: ร้อยละ 50.00 ของรายได้แผนกอื่น	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนต้นทุนแผนกอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 27.00 – 60.00 ของรายได้แผนกอื่นๆ (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 39.14 ของรายได้แผนกอื่นๆ) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนแผนกอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 15.00 – 72.00 ของรายได้ค่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 45.43 ของรายได้แผนกอื่นๆ) ซึ่งยังคงสูงกว่าปี 2562
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ^{4/}	ปี 2570 – 2571: ร้อยละ 27.70 ของรายได้รวม ปี 2572: ร้อยละ 24.60 ของรายได้รวม ปี 2573: ร้อยละ 23.50 ของรายได้รวม ปี 2574 เป็นต้นไป: ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ยกเว้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ^{5/} และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 7.00 ของรายได้รวม	- จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.00 – 27.00 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 23.71 ของรายได้รวม) - ขณะที่ในปี 2566 มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 20.00 – 44.00 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 28.14 ของรายได้รวม) ซึ่งยังคงสูงกว่าปี 2562 เนื่องจากรายได้รวมยังคงต่ำกว่าปี 2562
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปี 2570 – 2596: ร้อยละ 1.21 – 1.44 ของรายได้รวม	จากข้อมูลในอดีตของโรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทฯ จำนวน 7 โรงแรม มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.64 – 2.09 ของรายได้รวม (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 1.35 ของรายได้รวม)
ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม (Hotel Management Fee)	Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่ตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้	
ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management Fee)⁸³		
ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน	ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจ่ายให้แก่บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าซื้อที่ดินงบประมาณลงทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายลงทุน (CapEx) ในแต่ละปีในอนาคต) ตามนโยบายของบริษัทฯ	

หมายเหตุ:

- 1/ ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า ฯลฯ
- 2/ ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 3/ ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่นๆ เช่น แผนกสปา ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น
- 4/ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด
- 5/ อ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 1M2567) เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี

ทั้งนี้ ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ บริษัทฯ อ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานที่นำเสนอโดยผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Operator) และ/หรือ ประมาณการจากข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานความถูกต้องของประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่าย

⁸³ รวมคำนวณค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของโครงการเพื่อประมาณการภาษี แต่บวกกลับค่าบริหารจัดการทรัพย์สินในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ

โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานของโรงแรมอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกัน พบว่าประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ในสัดส่วนที่มีความเป็นไปได้ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในช่วงแรกๆ จะสูงกว่าเมื่อโรงแรมมีผลการดำเนินงานคงที่ เนื่องจากในช่วงแรกๆ รายได้และอัตราการเข้าพักจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เป็นต้น

▪ ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ ในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00 ตามอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี (บริษัทฯ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยภายหลังการ Swap อัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามประมาณการของบริษัทฯ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งจำนวนในปี 2567 และเริ่มปรับปรุงโครงการเลยในปี 2567 จึงไม่ได้รวมเงินเพิ่มกรณีจ่ายค่าซื้อที่ดินล่าช้าที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ให้กับผู้ขาย

▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ ต้นทุนพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน 582.62 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2567 – 2570 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้ (หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	2567F	2568F	2569F	2570F	รวม
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ	56.76	113.52	170.29	227.05	567.62
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ (เข้า P&L ^{1/})	-	-	-	15.00	15.00
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^{2/}	56.76	113.52	170.29	242.05	582.62

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2570

2/ ไม่รวมค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น เท่ากับ 69,843.34 บาท/ตร.ม. หรือคิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 9.46 ล้านบาท/ห้อง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ) ทั้งนี้ ต้นทุนก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับกรอบแบบและระดับความลึกขั้วรีของโครงการที่มีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ จากข้อมูลงบประมาณการลงทุนในอดีตของบริษัทฯ ต้นทุนพัฒนาโครงการอยู่ที่ประมาณ 50,000 – 75,000 บาท/ตร.ม.⁸⁴ นอกจากนี้ จากข้อมูลอุตสาหกรรมงบประมาณก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 5 – 10 ล้านบาท/ห้อง⁸⁵ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน รูปแบบโครงการ การออกแบบ และระดับความหรูหราของโครงการ

⁸⁴ อ้างอิงค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการอควาร์ทีคบายเดอะบีช (AQT) – ส่วนโรงแรม, โครงการเร็นครเกษม, โครงการ ดี อิมพีเรียล โกลเด้น ไทเอนเกิ้ล รีสอร์ท, โครงการสวน และโครงการทรวงวด

⁸⁵ โปรดดูเชิงอรรถ 53 ในหน้าที่ 139

๑

▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2572 - 2596 เท่ากับกับร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ตามนโยบายของบริษัทฯ และจากข้อมูลอุตสาหกรรม ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	12.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.00	วันโดยเฉลี่ย

▪ สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการโอพี การ์เด็น

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	2570F ^{1/}	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F – 2596F
รายได้ค่าห้องพัก	13.39	183.96	212.87	240.68	252.72	260.30	268.11	276.15	284.44	292.97	301.76 – 484.23
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	1.07	14.72	15.97	16.85	16.43	16.92	17.43	17.95	18.49	19.04	19.61 – 31.48
รายได้แผนกอื่นๆ	0.54	7.36	8.51	9.63	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78 – 1.26
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	15.00	206.04	237.35	267.16	269.80	277.89	286.23	294.82	303.66	312.77	322.16 – 516.97
รวมต้นทุนบริการ	(4.41)	(60.56)	(67.00)	(72.30)	(67.59)	(69.62)	(71.71)	(73.86)	(76.07)	(78.35)	(80.70) – (129.51)
กำไรขั้นต้น	10.59	145.48	170.35	194.86	202.21	208.28	214.53	220.96	227.59	234.42	241.45 – 387.46
EBITDA ก่อนค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	5.82	80.03	101.55	120.37	126.11	130.66	135.11	139.71	144.37	149.26	154.32 – 260.70
EBITDA	(25.29)	63.80	85.17	103.84	109.41	113.79	118.07	122.49	126.97	131.68	136.54 – 238.91
EBIT	(28.82)	19.78	39.26	55.79	59.20	62.31	76.35	80.31	84.50	88.86	93.92 – 207.81
กำไรสุทธิ	(31.19)	(13.06)	7.49	25.95	27.51	30.30	44.49	50.79	57.48	64.57	72.48 – 166.25

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2570

▪ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.00 หรือประมาณครึ่งหนึ่งของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

▪ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (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

φ

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

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

- Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.34 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)
- Beta (β) = 0.69 - 1.69 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทฯ (ย้อนหลัง 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567) และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
(ค่า Beta ของโครงการโอพี การ์เด็น 2567 – 2571 เท่ากับ 1.52 – 1.69 เท่า, ปี 2572 – 2576 เท่ากับ 1.61 – 1.11 เท่า, ปี 2577 – 2581 เท่ากับ 0.99 – 0.69 เท่า และปี 2582 – 2596 เท่ากับ 0.69 เท่า)
- Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 31 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด
- Kd = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ เท่ากับร้อยละ 4.20 ต่อปี
- D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0 – 1.83 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการในอนาคต
- T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.44 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี)

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้น จะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมโอพี การ์เด็น ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	2567F	2568F	2569F	2570F ^{1/}	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{2/}	0.00	0.00	0.00	(9.18) ^{4/}	80.03	101.55	120.37	126.11	130.66	135.11
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(6.04)	(11.16)	(11.84)	(12.46)	(15.27)
เงินทุนหมุนเวียน	0.00	0.00	0.00	0.79	(8.12)	(2.05)	(1.73)	(0.33)	(0.41)	(0.43)
Capital Expenditures	(56.76) ^{3/}	(113.52) ^{3/}	(170.29) ^{3/}	(227.05) ^{3/}	(8.24)	(9.49)	(10.69)	(10.79)	(11.12)	(11.45)
กระแสเงินสดของโครงการ	(56.76)	(113.52)	(170.29)	(235.54)	63.67	83.96	96.80	103.15	106.67	107.97
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(54.10)	(100.67)	(140.56)	(181.05)	45.55	55.88	59.94	59.16	56.72	53.34

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{2/}	139.71	144.37	149.26	154.32	159.53	164.83	170.38	176.12	182.03	188.04
ภาษีเงินได้	(16.06)	(16.90)	(17.77)	(18.78)	(20.93)	(21.88)	(22.87)	(23.89)	(24.95)	(26.02)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.44)	(0.45)	(0.47)	(0.48)	(0.50)	(0.51)	(0.53)	(0.55)	(0.57)	(0.58)

โครงการโอพี การ์เด็น	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F
Capital Expenditures	(11.79)	(12.15)	(12.51)	(12.89)	(13.27)	(13.67)	(14.08)	(14.50)	(14.94)	(15.39)
กระแสเงินสดของโครงการ	111.41	114.87	118.51	122.16	124.83	128.76	132.90	137.17	141.58	146.05
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	50.50	48.30	45.29	42.62	40.31	38.39	36.68	35.05	33.48	31.97

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F	2595F	2596F
EBITDA ไม่รวม AM Fee ^{2/}	194.35	200.85	207.56	214.38	221.53	228.90	236.50	244.25	252.35	260.70
ภาษีเงินได้	(27.15)	(28.31)	(29.51)	(30.94)	(34.56)	(35.87)	(37.23)	(38.62)	(40.07)	(41.56)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.60)	(0.62)	(0.64)	(0.66)	(0.68)	(0.70)	(0.73)	(0.75)	(0.77)	(0.80)
Capital Expenditures	(15.85)	(16.32)	(16.81)	(17.32)	(17.84)	(18.37)	(18.92)	(19.49)	(20.08)	(20.68)
กระแสเงินสดของโครงการ	150.75	155.60	160.60	165.47	168.45	173.95	179.62	185.39	191.43	197.66
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	30.55	29.19	27.89	26.60	25.06	23.96	22.90	21.88	20.91	19.99

หมายเหตุ: 1/ เปิดดำเนินการไตรมาสที่ 4 ปี 2570 (1 ธันวาคม 2570)

2/ บวกกลับค่า Asset Management Fee (AM Fee) ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ

3/ ไม่รวมราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ จำนวน 440.00 ล้านบาท

4/ ค่าเปิดตัวโครงการจำนวน 15.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2570

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโอพี การ์เด็น	กรณีฐาน (Base Case)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV of Cash Flow) ปีที่ 1 - 30	505.74
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	287.17
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการ (PV of Cash Flow of the Project)	792.92
หัก: ราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าโครงการโอพี การ์เด็น	(440.00) ^{1/}
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการโอพี การ์เด็น – สุทธิ (NPV of Project) ^{1/}	352.92
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	9.96%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 ธันวาคม 2570 ^{2/} (จากวันที่เปิดให้บริการ)	10.00 ปี

หมายเหตุ:

1/ ราคาซื้อที่ดินและสิทธิการเช่าโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน 440.00 ล้านบาท

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการโอพี การ์เด็น ในไตรมาสที่ 4 ปี 2570 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2570

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการโอพี การ์เด็น ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.44 – 8.03 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี) จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการโอพี การ์เด็น เท่ากับ 352.92 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.96 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10.00 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโอพี การ์เด็น (วันที่ 1 ธันวาคม 2570)

ในการ

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการโอพี การ์เด็น ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

๑

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)

โครงการโอพี การ์เด็น		NPV of Cash Flow (ล้านบาท) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ ^{2/} (ไม่รวมค่าที่ดิน) (รวม VAT 100 %)		
		-5% (539.24 ล้านบาท)	0% (567.62 ล้านบาท)	+5% (596.00 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5 %	314.18	293.64	273.32
	0 % ^{3/}	373.34	352.92	332.39
	+5 %	432.47	412.16	391.60

หมายเหตุ: 1/ สหราชอาณาจักรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น รวม 440.00 ล้านบาท

2/ ไม่รวมค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น และค่าเปิดตัวโครงการ

3/ กรณีฐาน: ปี 2570 (ปีแรก) ราคาค่าห้องพัก = 12,000 บาท/คืน

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

โครงการโอพี การ์เด็น		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี) ^{1/}		
		เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		-5% (539.24 ล้านบาท)	0% (567.62 ล้านบาท)	+5% (596.00 ล้านบาท)	-5% (539.24 ล้านบาท)	0% (567.62 ล้านบาท)	+5% (596.00 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	-5 %	9.79%	9.63%	9.48%	10.16	10.37	10.58
	0 %	10.12%	9.96%	9.81%	9.79	10.00	10.18
	+5 %	10.44%	10.29%	10.13%	9.43	9.63	9.83

หมายเหตุ: 1/ นับจากรวันที่บริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการโอพี การ์เด็น ในไตรมาสที่ 4 ปี 2570 ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2570

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการโอพี การ์เด็น จากการปรับรายได้และเงินลงทุนโครงการ อยู่ในช่วง 273.32 – 432.47 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 352.92 ล้านบาท)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 9.48 – 10.44 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.96 ต่อปี)
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 9.43 – 10.58 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.00 ปี) จาวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโอพี การ์เด็น (วันที่ 1 ธันวาคม 2570)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ (ก) จัดทำโดยไม่ได้คำนึงถึงรายได้จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่บนสัญญาเช่าที่ดินจากทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เนื่องจากยังไม่มีความแน่นอนในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไม่ใช่โครงสร้างหลักของอาคารโรงแรม และ (ข) จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมหรือข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ในปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) และในปี 2565 – 2566 (ภายหลังการผ่อนคลายและสิ้นสุดมาตรการควบคุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19) และภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการ หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการโอพี การ์เด็น ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการโอพี การ์เด็น

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโอพี การ์เด็น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังหักค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 440.00 ล้านบาท จะเท่ากับ 273.32 – 432.47 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 352.92 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.48 – 10.44 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 9.96 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยของโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.83 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.43 – 10.58 ปี (กรณีฐานเท่ากับ 10.00 ปี) จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการโอพี การ์เด็น (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2570) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการโอพี การ์เด็น จำนวน **440.00 ล้านบาท** และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

P

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน "บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)"
หน้า 14 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co., Ltd.
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด



(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1**ข้อมูลของบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
38 Development Company Limited

ธุรกิจหลัก : ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 288-288/1-9 ชั้นที่ 1 ถนนสุขุมวิท แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน : 3,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 3,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (38D) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 ปัจจุบัน 38D เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดินติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 38) และซอยสุขุมวิท 38 รวมทั้งติดตั้งสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ กรุงเทพฯ เนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury) ที่เน้นการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพและโอเอซิสแห่งแรกในย่านทองหล่อ ภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์วรี (Luxury)

3. คณะกรรมการบริษัท**ก่อนการเข้าทำรายการ**

รายชื่อคณะกรรมการของ 38D ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีจำนวน 7 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมหวัง เต็มพรสิน	กรรมการ
2. นายจักรวาล รอดสัตว์	กรรมการ
3. นายครรชิต สมจิต	กรรมการ
4. นายจิรพจน์ ศรีเจริญ	กรรมการ
5. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์	กรรมการ
6. นางสาวอัญชลี เดมริกซ์	กรรมการ
7. นางสาวสุนารี ประกรแก้ว	กรรมการ

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นายจักรวาล รอดสัตว์ หรือ นายครรชิต สมจิต หรือ นายจิรพจน์ ศรีเจริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ หรือ นางสาวอัญชลี เดมริกซ์ หรือ นางสาวสุนารี ประกรแก้ว รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของ 38D บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนการเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 38D มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 3,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{2/}	299,998	99.9994
2. บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.0003
3. บริษัท ครีนสปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.0003
รวม	300,000	100.0000

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ

1/ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ 38D จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38D ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง โดยที่ราคาต่อหุ้นสามัญของ 38D จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

2/ บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด

ธุรกิจหลัก: ลงทุนในบริษัทอื่น

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 3,800,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 38,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ชลิตลาภ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 75 และ บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25 โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่แท้จริงคือ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี

กรรมการบริษัท ประกอบด้วย นายสมหวัง เต็มพรสิน นายจักรวาล รอดสัตว์ นายครชิต สมจิตร์ นายจิรพจน์ ศรีเจริญ นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์ และนางสาวสุนารี ประกรแก้ว

(ที่มา: corpusx.bol.co.th)

หลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการครั้งที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	246,000	82.00
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ^{1/}	54,000	18.00
รวม	300,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

2/ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ 38D จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)

โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังจากที่มีการซื้อหุ้น 38D ครบร้อยละ 100

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย	300,000	100.00
รวม	300,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	215.47	291.45	315.13
ลูกหนี้อื่น	3.61	3.62	183.27

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	315.01	360.01	135.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	534.09	655.08	633.44
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
ค่าใช้จ่ายโครงการ	17,104.40	17,104.40	-
ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ - สุทธิ	55.52	41.29	44,464.85
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาเช่าระยะยาว	620,551.80	620,551.80	613,800.00
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	23,856.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	637,711.72	637,697.49	682,121.05
รวมสินทรัพย์	638,245.81	638,352.57	682,754.48
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เจ้าหนี้อื่น	665.82	1,087.58	1,208.36
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	641,009.00	660,689.00	682,540.00 ^{1/}
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	81.40	227.69	236.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน	641,756.22	662,004.27	683,984.46
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินประกันผลงาน	95.73	95.73	95.73
เงินประกันการเช่า	900.00	900.00	900.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	995.73	995.73	995.73
รวมหนี้สิน	642,751.95	663,000.00	684,980.19
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>			
ทุนจดทะเบียน			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,000.00	3,000.00	3,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(7,506.14)	(27,647.43)	(5,225.71)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(4,506.14)	(24,647.43)	(2,225.71)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	638,245.81	638,352.57	682,754.48

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ 38D ซึ่งก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน 38D จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38D ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
<u>รายได้</u>			
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	3,600.00	3,600.00	2,700.00
ดอกเบี้ยรับ	0.79	0.54	3.51
รายได้อื่น	-	-	45,000.00
รายได้รวม	3,600.79	3,600.54	47,703.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(367.44)	(42.80)	(833.54)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	3,233.35	3,557.73	46,886.46
ต้นทุนทางการเงิน	(8,808.54)	(23,690.03)	(24,448.25)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(5,575.19)	(20,141.29)	22,421.72

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท เอเอสริ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นงบภายในของบริษัทฯ

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ 38D**ผลการดำเนินงาน****รายได้รวม**

รายได้ของ 38D ในปี 2564 - 2565 รายได้ค่าเช่าที่ดินคงที่ เท่ากับ 3.60 ล้านบาท ส่วนปี 2566 38D มีรายได้ค่าเช่าที่ดิน 2.7 ล้านบาท และรายได้อื่นรวม 45 ล้านบาท จากการรับโอนสำนักงานขายจากผู้เช่าที่ดินเมื่อหมดสัญญาเช่า รวมเป็น 47.70 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน

ด้วยลักษณะของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจึงค่อนข้างต่ำ โดยในช่วงปี 2564-2566 38D มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 0.37 – 0.83 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 8.81 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 23.69 ล้านบาท ในปี 2565 และ 24.44 ล้านบาท ในปี 2566 ตามลำดับ ซึ่งมาจากจำนวนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ที่เพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2564 - 2565 38D มีขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 5.57 ล้านบาท และ 20.14 ล้านบาท ตามลำดับ จากการที่มีรายได้ค่าเช่าคงที่เพียง 3.6 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นมากจากภาระหนี้ที่มีกับบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นมาก สำหรับปี 2566 38D มีกำไรสุทธิ 22.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการที่มีรายได้จากการรับโอนสำนักงานขายจากผู้เช่าที่ดินเมื่อหมดสัญญาเช่าจำนวน 45.00 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน**สินทรัพย์**

ในปี 2564 - 2565 38D มีสินทรัพย์รวมค่อนข้างใกล้เคียงกัน เท่ากับ 638.24 ล้านบาท และ 638.35 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาเช่าระยะยาว คิดเป็นร้อยละ 97 ส่วนในปี 2566 สินทรัพย์รวมของ 38D เพิ่มขึ้นเป็น 682.75 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานขายที่รับโอนจากผู้เช่าที่ดินเมื่อหมดสัญญาเช่า

หนี้สิน

สำหรับหนี้สินรวมของ 38D ณ สิ้นปี 2564 - 2565 เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวม หนี้สินหลักของ 38D คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 99 ของหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2565 หนี้สินรวมเท่ากับ 663.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 20.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.15 จากปีก่อน ในปี 2566 หนี้สินรวมยังคงเพิ่มขึ้นอีก 21.98 ล้านบาทจากปี 2565 การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2565 - 2566 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นสำคัญ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 - 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ 38D เท่ากับ (4.51) ล้านบาท และ (24.65) ล้านบาท ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง เนื่องจาก 38D มีผลขาดทุนตลอด 2 ปีที่ผ่านมาจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามยอดเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก (7.51) ล้านบาทในปี 2564 เป็น (27.65) ล้านบาท ในปี 2565 ขณะที่ปี 2566 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือเพียง (2.22) ล้านบาท จากการที่มีกำไรสุทธิถึง 22.41 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสมลดลง

P

เอกสารแนบ 2

ข้อมูลของบริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด
ธุรกิจหลัก : ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 100/1 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ทุนจดทะเบียน : 170,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว : 170,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เดอะพลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (PCC) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2559 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง PCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 29, 69534, และ 69487 รวม 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟฟสเกล (Upper Upscale) ในบรรยากาศและกลิ่นอายแบบญี่ปุ่น จำนวน 85 ห้อง ซึ่งจะเชื่อมต่อกับโรงแรม ดลิต ดิทู เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกัน โดยจะเรียกว่าเป็นโครงการลานนาทีก เดอะพลาซ่า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ PCC ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีจำนวน 7 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมหวัง เต็มพรสิน	กรรมการ
2. นายจักรวาล รอดสัตว์	กรรมการ
3. นายครรชิต สมจิต	กรรมการ
4. นายจิรพจน์ ศรีเจริญ	กรรมการ
5. นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์	กรรมการ
6. นางสาวอัญชลี เตมียักษ์	กรรมการ
7. นางสาวสุนารี ประกรแก้ว	กรรมการ

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นายจักรวาล รอดสัตว์ หรือ นายครรชิต สมจิต หรือ นายจิรพจน์ ศรีเจริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์ หรือ นางสาวอัญชลี เตมียักษ์ หรือ นางสาวสุนารี ประกรแก้ว รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของ PCC บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ก่อนการเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 PCC มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 170,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

๑

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{2/}	16,999,999	100.00
2. บริษัท ครีนสปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00
รวม	17,000,000	100.00

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ:

- 1/ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ PCC จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง โดยที่ราคาต่อหุ้นสามัญของ PCC จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น
- 2/ โปรดดูรายละเอียดของผู้ถือหุ้นและรายชื่อคณะกรรมการของบริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในข้อ 4 ของเอกสารแนบ 1

หลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการครั้งที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	13,940,000	82.00
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ^{2/}	3,060,000	18.00
รวม	17,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

- 2/ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ PCC จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)

โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังจากที่มีการซื้อหุ้น PCC ครบร้อยละ 100

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย	17,000,000	100.00
รวม	17,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	598.78	607.54	892.05
ลูกหนี้การค้าและรายได้ค้างรับ	283.40	133.44	408.52
ภาษีซื้อรอเรียกคืน	1,651.30	189.54	39.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	173.64	162.24	557.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,706.12	1,092.77	1,897.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	298,537.87	292,745.63	286,953.39
อุปกรณ์	453.65	249.48	64.66
ภาษีลูกหนี้ ณ ที่จ่าย	272.15	38.18	-

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
เงินมัดจำ	3.00	3.00	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	299,266.67	293,036.29	287,018.06
รวมสินทรัพย์	301,972.79	294,129.06	288,915.16
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เจ้าหนี้การค้า	682.42	503.46	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	189,881.00	198,527.00	204,700.00 ^{1/}
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	215.64	158.28	2,616.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	190,779.06	199,188.74	207,316.16
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	327.04	352.02	-
เงินประกัน	800.72	845.36	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,127.76	1,197.38	-
รวมหนี้สิน	191,906.82	200,386.12	207,316.16
<u>ส่วนของคู่ถือหุ้น</u>			
ทุนจดทะเบียน	170,000.00	170,000.00	170,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	170,000.00	170,000.00	170,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(59,934.02)	(76,257.06)	(88,401.00)
รวมส่วนของคู่ถือหุ้น	110,065.98	93,742.94	81,568.99
รวมหนี้สินและส่วนของคู่ถือหุ้น	301,972.79	294,129.06	288,915.16

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากคู่ถือหุ้นของ PCC ซึ่งก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากคู่ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
รายได้ค่าเช่า	411.09	413.44	1,143.41
รายได้ค่าบริการ	1,635.51	1,516.58	3,698.06
รายได้อื่น	150.48	9.72	238.99
รวมรายได้	2,199.08	1,939.74	5,080.46
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	(1,797.64)	(1,539.64)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(6,026.11)	(6,018.47)	(6,017.33)
ค่าสาธารณูปโภค	(1,093.29)	(1,191.94)	(1,288.62)
ค่าบริหารจัดการ	(1,811.66)	(731.60)	(409.92)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1,034.85)	(1,698.19)	(2,104.00)
รวมค่าใช้จ่าย	(11,763.55)	(11,179.84)	(9,819.87)
(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(9,564.47)	(9,240.10)	(4,739.41)
ต้นทุนทางการเงิน	(10,396.70)	(7,082.94)	(7,404.53)
(ขาดทุน) สุทธิ	(19,961.17)	(16,323.04)	(12,143.94)

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 เป็นงบที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ฟิตเนส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นงบภายในของบริษัท

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ PCC

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้รวมของ PCC ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าค่าบริการและรายได้อื่น สำหรับปี 2565 PCC มีรายได้รวม 1.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 0.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.80 เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าบริการและรายได้อื่น สำหรับปี 2566 รายได้รวมเท่ากับ 5.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 3.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 161.91 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ผ่อนคลายมากขึ้น มีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลง เดอะเพลซ่าทยอยปรับอัตราค่าเช่ากลับเข้าสู่สภาวะปกติก่อนโควิด และมีผู้เช่าเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายของ PCC ในปี 2565 เท่ากับ 11.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 0.58 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงานและการบริหารจัดการ ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายลดลงเป็น 9.82 ล้านบาทเนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงาน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 เท่ากับ 7.08 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 3.31 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มทุนในเดือนสิงหาคม 2564 การเพิ่มทุนและชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปีทำให้ดอกเบี้ยจ่ายในปี 2565 ลดลงจากปีก่อนหน้า และในปี 2566 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 7.40 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น

ขาดทุนสุทธิ

เนื่องจาก PCC มีค่าใช้จ่ายรวมสูงกว่ารายได้รวมตลอด 3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ PCC มีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินจำนวน (9.56) ล้านบาทในปี 2564 (9.24) ล้านบาทในปี 2565 และ (4.74) ล้านบาท ในปี 2566 เมื่อหักต้นทุนทางการเงินจึงส่งผลให้ PCC มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (19.96) ล้านบาท ในปี 2564 (16.32) ล้านบาทในปี 2565 และ (12.14) ล้านบาท ในปี 2566 ตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ด้วยลักษณะธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สินทรัพย์รายการหลักของ PCC ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คิดเป็นร้อยละ 99 ของสินทรัพย์รวม ในปี 2565 สินทรัพย์รวมลดลงจาก 301.97 ล้านบาทในปี 2564 จำนวน 7.84 ล้านบาทเป็น 294.13 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของภาษีซื้อหรือเรียกคืนและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จากการตัดค่าเสื่อมราคา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของ PCC เพิ่มขึ้นตลอด 2 ปีที่ผ่านมา จาก 191.91 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 200.38 ล้านบาท ในปี 2565 และ 207.32 ล้านบาทในปี 2566 หนี้สินรายการหลักของ PCC ในปี 2564 - 2566 คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ โดยเงินกู้ระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 99 ของหนี้สินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PCC ลดลงตลอด 3 ปีที่ผ่านมาจาก 110.06 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 93.74 ล้านบาท ในปี 2565 และ 81.57 ล้านบาทในปี 2566 จากการที่มีขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง ทำให้มีขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

เอกสารแนบ 3**ข้อมูลของบริษัท เพ็ชรทรัพย์สิริ 2 จำกัด จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท เพ็ชรทรัพย์สิริ 2 จำกัด
Permsub Siri 2 Company Limited

ธุรกิจหลัก : ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 104/1 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ที่ตั้งสาขา : 92/1, 92/2 ซอย 1 ถนนท่าแพ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

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 เพ็ชรทรัพย์สิริ 2 จำกัด ("PS2") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ PS2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน รวม 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง (ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ 20 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567) บนถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของตลาดไนท์บาซาร์ โดยบริษัทฯ มีแผนจะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) จำนวน 297 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์โรงแรมอัปเปอร์ อัฟสเกล (Upper Upscale) โดยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น และเป็นส่วนต่อขยายของโรงแรมเชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งอยู่ติดกัน รวมทั้งเป็นพื้นที่ศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ โดยบริษัทฯ มีแผนจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2572

3. คณะกรรมการบริษัท**ก่อนการเข้าทำรายการ**

รายชื่อคณะกรรมการของ PS2 ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีจำนวน 6 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเอกอริบ รัตนอารี	กรรมการ
2. นายปฐวี พงษ์นนทกุล	กรรมการ
3. นายครรชิต สมจิตร	กรรมการ
4. นายสมหวัง เต็มพรสิน	กรรมการ
5. นายจักรวาล รอดสัตว์	กรรมการ
6. นางนพวรรณ คล้ายทิพย์	กรรมการ

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายเอกอริบ รัตนอารี หรือ นายปฐวี พงษ์นนทกุล หรือ นายครรชิต สมจิตร ลงลายมือชื่อร่วมกับนายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นางนพวรรณ คล้ายทิพย์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของ PS2 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ก่อนการเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 PS2 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{2/}	4,999,999	99.99998
3. บริษัท ครีนสปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00002
รวม	5,000,000	100.00000

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ:

- 1/ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PS2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของ PS2 จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น
- 2/ โปรดดูรายละเอียดของผู้ถือหุ้นและรายชื่อคณะกรรมการของบริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในข้อ 4 ของเอกสารแนบ 1

หลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการครั้งที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	4,100,000	82.00
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ^{2/}	900,000	18.00
รวม	5,000,000	100.00

- หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ
- 2/ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น ผู้ซื้อหุ้นสามัญ PS2 จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)

โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังจากที่มีการซื้อหุ้น PS2 ครบร้อยละ 100

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย	5,000,000	100.00
รวม	5,000,000	100.00

- หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	557.17	728.33	556.18
ลูกหนี้การค้า	18.54	26.94	114.60
ภาษีซื้อรอเรียกคืน	189.37	72.18	56.86
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	310.73	247.41	893.10

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,075.81	1,074.86	1,620.74
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.17	0.41	-
สิทธิการเช่าที่ดิน	126,024.04	120,421.95	114,819.86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	52,058.63	49,742.81	47,434.47
อุปกรณ์	407.47	241.33	310.50
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	60.15	18.87	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	6.97	9.60	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	10.50	11.10	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	178,567.93	170,446.07	162,564.83
รวมสินทรัพย์	179,643.74	171,520.93	164,185.57
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	168,020.00	175,100.00	183,130.00 ^{1/}
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,009.27	10,538.26	13,857.54
รายได้รับล่วงหน้า	57.40	43.65	88.82
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	71.19	38.85	511.49
รวมหนี้สินหมุนเวียน	177,157.86	185,720.76	197,587.85
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	139.92	169.99	863.69
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	325.01	1,292.36	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	464.93	1,462.36	863.69
รวมหนี้สิน	177,622.79	187,183.12	198,451.54
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>			
ทุนจดทะเบียน	50,000.00	50,000.00	50,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50,000.00	50,000.00	50,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(47,979.04)	(65,662.19)	(84,265.97)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,020.96	(15,662.19)	(34,265.97)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	179,643.75	171,520.93	164,185.57

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ PS2 ซึ่งก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS2 จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ PS2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
รายได้ค่าเช่า	653.30	797.99	2,132.00
รายได้ค่าบริการ	1,501.54	1,822.28	4,861.82
รายได้อื่น	88.47	56.14	28.03
รวมรายได้	2,243.31	2,676.41	7,021.85
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	(884.53)	(582.56)	(3,046.50)
ค่าเช่า	(8,312.09)	(7,717.30)	(8,004.20)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(2,602.32)	(2,523.24)	(2,452.46)
ค่าสาธารณูปโภค	(412.56)	(538.24)	(979.90)
ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	(166.87)	(1,398.15)	(1,524.79)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
ค่าบริหารจัดการ	(246.00)	(772.20)	(2,222.25)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(505.74)	(545.04)	(870.40)
รวมค่าใช้จ่าย	(13,130.11)	(14,076.73)	(19,100.50)
(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(10,886.80)	(11,400.32)	(12,078.65)
ต้นทุนทางการเงิน	(6,018.47)	(6,282.84)	(6,524.45)
(ขาดทุน) สุทธิ	(16,905.27)	(17,683.15)	(18,603.10)

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 เป็นงบที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท พีดีเอส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นงบภายในของบริษัท

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ PS2

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

สำหรับปี 2565 PS2 มีรายได้รวม 2.68 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.30 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ผ่อนคลายมากขึ้น มีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลง PS2 หายอขายปรับอัตราค่าเช่ากลับเข้าสู่สภาวะปกติก่อนโควิด และมีผู้เช่าเพิ่มขึ้น และปี 2566 PS2 มีรายได้รวม 7.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 162.36 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า รวมถึงค่าเช่าและค่าบริการจาก แนวน้อมธุรกิจค้าปลีกที่ปรับตัวดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 14.08 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.95 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนปี 2566 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 19.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 5.02 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าบริหารจัดการ และค่าเช่าเป็นสำคัญ

ต้นทุนทางการเงินในปี 2564 - 2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก 6.02 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 6.28 ล้านบาท ในปี 2565 และ 6.52 ล้านบาทในปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น

ขาดทุนสุทธิ

เนื่องจาก PS2 มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าเช่าและค่าเสื่อมราคา ค่าน้ำสูง ในขณะที่รายได้ ค่าเช่าและค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายตลอด 3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ PS2 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (16.90) ล้านบาท ในปี 2564 (17.68) ล้านบาทในปี 2565 และ (18.60) ล้านบาท ในปี 2566 ตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2565-2566 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 171.52 ล้านบาท และ 164.18 ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของสินทรัพย์รวมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการลดลงของสิทธิการเช่าที่ดินจากการตัดจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จากการตัดค่าเสื่อมราคา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของ PS2 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอด 3 ปีที่ผ่านมา โดยหนี้สินรวมของ PS2 ในปี 2564 เท่ากับ 177.62 ล้านบาท 187.18 ล้านบาทในปี 2565 และ 198.45 ล้านบาทในปี 2566 ตามลำดับ โดยหนี้สินรายการหลักที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 - 2566 คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหนี้สินรายการดังกล่าว เป็นหนี้สินรายการหลักของ PS2 คิดเป็นประมาณร้อยละ 94 - 95 ของหนี้สินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PS2 ลดลงตลอด 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจาก PS2 มีผลประกอบการที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง โดยมีขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก (47.98) ล้านบาท ในปี 2564 เป็น (65.66) ล้านบาทในปี 2565 และ (84.26) ล้านบาทในปี 2566 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 จำนวน 2.02 ล้านบาท เป็นติดลบเท่ากับ (15.66) ล้านบาท ในปี 2565 และ (34.26) ล้านบาทในปี 2566 ตามลำดับ

เอกสารแนบ 4**ข้อมูลของบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด****1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อบริษัท : บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด
Kalare Changklan Chiangmai Company Limited

ธุรกิจหลัก : ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 89/2 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ทุนจดทะเบียน : 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด ("KCC") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ KCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนช้างคลาน ตำบลช้างมอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวม 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวา โดยอยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการลานนาทีก เดอะพลาซ่า และโครงการลานนาทีก บาร์ซ่า และอยู่ติดกับโรงแรม มีเลีย เชียงใหม่ ซึ่งบริษัทฯ จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) จำนวน 168 ห้อง ซึ่งจะบริหารโดยแบรนด์ชั้นนำระดับโลก และพื้นที่ศูนย์การค้า ตลาดไลฟ์สไตล์ ศูนย์รวมความบันเทิงด้านงานศิลปะ สวนสนุก สวนน้ำ ภายในอาคาร โดยบริษัทฯ มีแผนจะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่สิ้นปี 2567 และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการเฟสที่ 1: ตลาดไลฟ์สไตล์ และอาร์ทวิลเลจ ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2568, เฟสที่ 2: พื้นที่ศูนย์การค้า ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570, และเฟสที่ 3: โรงแรมภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2573

3. คณะกรรมการบริษัท**ก่อนการเข้าทำรายการ**

รายชื่อคณะกรรมการของ KCC ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีจำนวน 7 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมหวัง เต็มพรสิน	กรรมการ
2. นายจักรวาล รอดสัตว์	กรรมการ
3. นายครรชิต สมจิตร	กรรมการ
4. นายจิรพล ศรีเจริญ	กรรมการ
5. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์	กรรมการ
6. นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์	กรรมการ
7. นางสาวสุนารี ประกรแก้ว	กรรมการ

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นายจักรวาล รอดสัตว์ หรือ นายครรชิต สมจิตร หรือ นายจิรพล ศรีเจริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์ หรือ นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์ หรือ นางสาวสุนารี ประกรแก้ว รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของ KCC บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ก่อนการเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 KCC มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ^{2/}	49,999,999	99.99998
3. บริษัท ครีนสปาร์ค โฮเต็ล จำกัด	1	0.00002
รวม	50,000,000	100.00000

ที่มา: corpusx.bol.co.th

หมายเหตุ:

- 1/ อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ KCC จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ KCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของ KCC จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น
- 2/ โปรดดูรายละเอียดของผู้ถือหุ้นและรายชื่อคณะกรรมการของบริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ในข้อ 4 ของเอกสารแนบ 1

หลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการครั้งที่ 1 สัดส่วนร้อยละ 18 เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	40,100,000	82.00
2. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ^{2/}	9,000,000	18.00
รวม	50,000,000	100.00

- หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันที่ทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ
- 2/ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ KCC จะซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 (ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการ)

โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังจากที่มีการซื้อหุ้น KCC ครบร้อยละ 100

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ^{1/}	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย	50,000,000	100.00
รวม	50,000,000	100.00

- หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้น ณ วันที่ทำรายการอาจเปลี่ยนแปลงไปจากนี้ เนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

6. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	778.88	1,557.97	1,935.77
ลูกหนี้การค้า	16.45	469.14	300.67
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	594.05	369.61	12,339.40
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,389.38	2,396.72	14,575.84

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.11	0.00	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	837,441.75	832,842.94	-
ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	-	-	829,289.76
อุปกรณ์	935.76	502.14	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	31.87	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	358.17	71.50	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,522.22	2,723.00	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	841,289.89	836,139.58	829,289.76
รวมสินทรัพย์	842,679.27	838,536.30	843,865.60
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้า	7,690.92	923.33	166.89
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	352,774.00	386,977.00	382,300.00 ^{1/}
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	323.13	250.75	736.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	850.51	372.72	14,418.24
รวมหนี้สินหมุนเวียน	361,638.56	388,523.80	397,621.45
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	705.92	642.46	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,388.82	1,640.28	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,094.74	2,282.74	-
รวมหนี้สิน	364,733.30	390,806.54	397,621.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	500,000.00	500,000.00	500,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	500,000.00	500,000.00	500,000.00
(ขาดทุน) สะสม	(22,054.04)	(52,270.24)	(53,755.94)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	477,945.96	447,729.76	446,244.06
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	842,679.27	838,536.30	843,865.60

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของ KCC ซึ่งก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นสามัญใน KCC จะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ KCC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้าง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
รายได้ค่าเช่า	1,692.46	2,038.51	17,508.00
รายได้ค่าบริการ	5,004.44	7,541.04	355.96
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	0.96	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	143,774.30	-	-
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	11.81
ดอกเบี้ยรับ	-	-	2.58
รายได้อื่น	7,309.49	95.87	2,693.64
รวมรายได้	157,780.69	9,676.38	20,571.99
ค่าเช่า	(3,091.23)	(6,461.76)	(120.00)
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	(3,739.56)	(3,318.43)	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2565 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2566 งบภายใน
ค่าบริหารจัดการ	(4,046.47)	(5,796.67)	(217.23)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(5,610.78)	(5,059.89)	(4,632.83)
ค่าสาธารณูปโภค	(908.45)	(1,297.10)	(367.85)
ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	(280.04)	(2,404.22)	(2,458.65)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1,411.57)	(2,044.53)	(96.32)
รวมค่าใช้จ่าย	(19,088.11)	(26,382.60)	(7,892.88)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	138,692.59	(16,706.22)	12,679.11
ต้นทุนทางการเงิน	(42,360.38)	(13,509.98)	(14,164.81)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	96,332.21	(30,216.20)	(1,485.70)

หมายเหตุ: งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 เป็นงบที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นงบภายในของบริษัท

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ KCC

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

สำหรับปี 2565 KCC มีรายได้รวม 9.68 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 148.10 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีรายได้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังเช่นปีก่อน หากพิจารณาเฉพาะรายได้หลัก คือ รายได้ค่าเช่าค่าบริการ พบว่ารายได้ค่าเช่าค่าบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้ค่าเช่าค่าบริการเพียง 6.70 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ผ่อนคลายมากขึ้นมีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลง จึงทำให้มีจำนวนผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเพิ่มขึ้น ส่วนในปี 2566 KCC มีรายได้รวม 20.57 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าบริการ 15.82 ล้านบาท เนื่องจากการให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการกาแลในท์มาซาร์แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นระยะเวลา 1 ปี

ค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจาก 19.09 ล้านบาทเป็น 26.38 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน ส่วนปี 2566 มีค่าใช้จ่ายรวม 7.89 ล้านบาท จากการลดลงจากปี 2565 จำนวน 18.49 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลดลงของ ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าบริหารจัดการ ค่าสาธารณูปโภค

ต้นทุนทางการเงินในปี 2564 เท่ากับ 42.36 ล้านบาท ส่วนปี 2565 ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปี 2564 28.85 ล้านบาท เป็น 13.51 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มทุนในเดือนสิงหาคม 2564 การเพิ่มทุนและชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปีทำให้ดอกเบี้ยจ่ายในปี 2565 ลดลงจากปีก่อนหน้า และปี 2566 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 0.65 ล้านบาท เป็น 14.16 ล้านบาท เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมมีจำนวนมากขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2565 แม้ว่า KCC มีรายได้ค่าเช่าค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจาก KCC มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าเสื่อมราคาค่อนข้างสูง นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายผันแปรอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นเช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน จึงทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่าย ส่งผลให้ KCC มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (30.22) ล้านบาท ส่วนปี 2566 KCC มีผลขาดทุน (1.48) ล้านบาทลดลงจากปี 2565

ถึง 28.73 ล้านบาท จากการที่มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายพนักงาน ลดลงมาก

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2565 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 838.54 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 4.14 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จากการตัดค่าเสื่อมราคา ในปี 2566 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 5.32 ล้านบาทเป็น 843.86 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หนี้สิน

ในปี 2565 KCC มีหนี้สินรวมเท่ากับ 390.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 26.07 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นหนี้สินรายการหลัก (คิดเป็นร้อยละ 96.72 ของหนี้สินรวม) ในปี 2566 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 6.81 ล้านบาท เป็น 397.62 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

KCC มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างต่อเนื่องจากการที่มีผลประกอบการขาดทุนในปี 2565-2566 ทำให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 477.94 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 447.73 ล้านบาท ในปี 2565 และ 446.24 ล้านบาท ในปี 2566

เอกสารแนบ 5

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก

1. ภาวะเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสที่สองของปี 2566 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสที่สองของปี 2566 ร้อยละ 0.8 (%QoQ) รวม 9 เดือนแรกของปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 จากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนการส่งออกสินค้า การอุปโภคของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ขณะที่ในด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูง สาขาเกษตรกรรม สาขาการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยายนต์ และสาขาการก่อสร้างขยายตัว ส่วนสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมลดลงต่อเนื่อง

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ต่อปี เนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2565 อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 (ค่ากลางของ การประมาณการ อยู่ที่ร้อยละ 3.2) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของการส่งออก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 และ ร้อยละ 2.8 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 3.8 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.7 – 2.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

(ที่มา: ข่าวสภาพัฒน์ เรื่อง เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566 – 2567)

2. ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย (Thailand Tourism Industry)

หลังสถานการณ์โควิด-19 เริ่มคลี่คลาย ทำให้รัฐบาลไทยเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยว เพื่อสร้างบรรยากาศการท่องเที่ยวให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง ทำให้ปี 2565 - 2566 สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 11.07 ล้านคน และ 28.15 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,486.12 และร้อยละ 154.40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (โปรดดูแผนภาพที่ 31 ในหน้าถัดไป) อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยถึงเกือบ 40 ล้านคน

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมาจากหลายสัญชาติ โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มหลัก ได้แก่ นักท่องเที่ยวจีน มาเลเซีย และเอเชียตะวันออก ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนนักท่องเที่ยวจีนในปี 2566 ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน การล้มละลายของบริษัทท่องเที่ยวจีน อัตราการว่างงานสูงขึ้น และประชาชนจีนชะลอการใช้จ่าย ส่งผลทำให้ดีมานด์ในการเดินทางต่างประเทศลดลง รวมถึงรัฐบาลจีนให้ความสำคัญกับกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น (โปรดดูแผนภาพ 32 ในหน้าถัดไป)

ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2567 จำนวน 34.5 ล้านคน และในปี 2568 จำนวน 39 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับจำนวนนักท่องเที่ยวก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

แผนภาพที่ 31: สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย

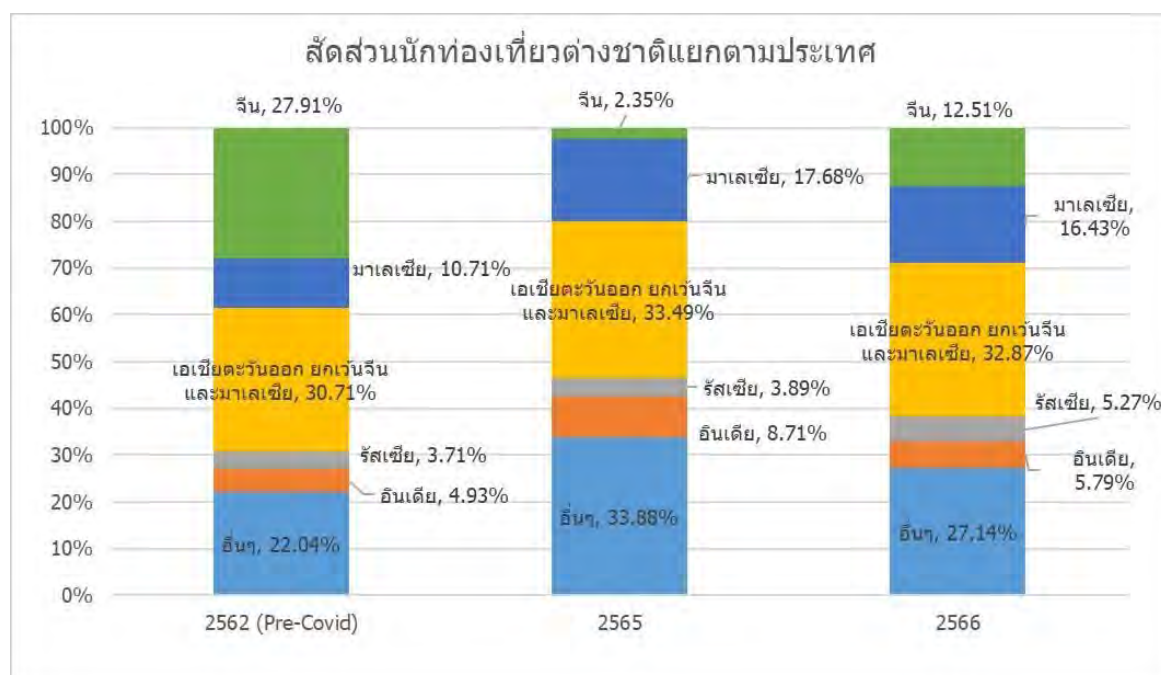


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: เหตุการณ์สำคัญกระทบการท่องเที่ยว

ปี 2563 - 2564: มาตรการควบคุมการเดินทางเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ Covid-19

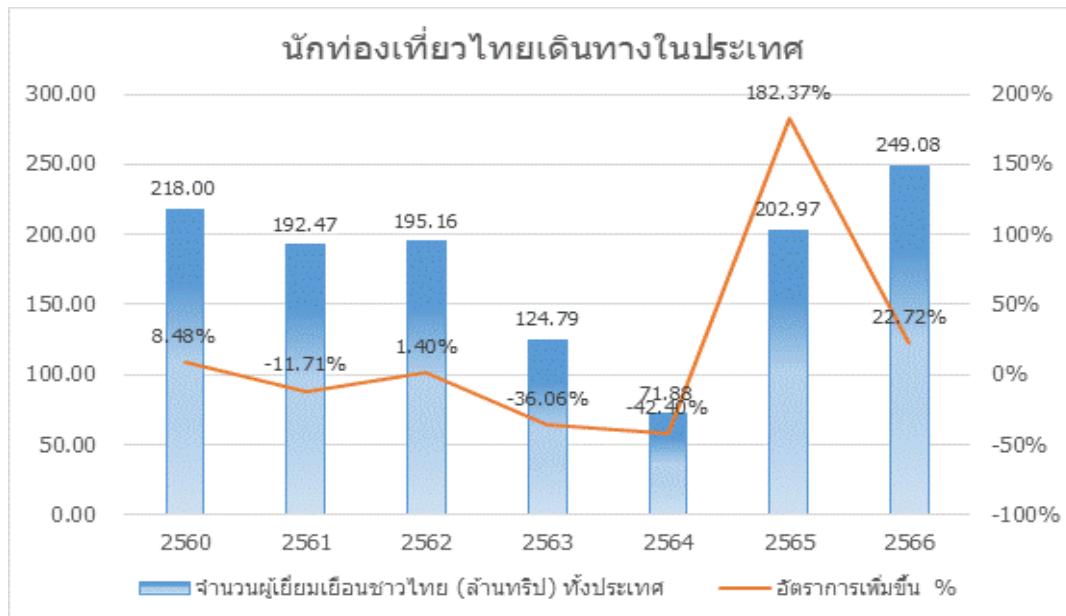
แผนภาพที่ 32: สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติแบ่งตามประเทศ



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และธนาคารแห่งประเทศไทย

ตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai Tourists or Domestic Tourism Market) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศ ในปี 2565 และปี 2566 อยู่ที่ 202.97 ล้านทริป และ 249.08 ล้านทริป ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.37 และร้อยละ 22.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ

แผนภาพที่ 33: จำนวนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศ (ล้านทริป)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี หรือ ttb analytics ประเมินรายได้ท่องเที่ยวไทยปี 2567 อยู่ที่ระดับ 2.75 ล้านล้านบาท จากการท่องเที่ยวในประเทศที่ฟื้นตัวสมบูรณ์ในฝั่งของรายได้ ในขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะนักท่องเที่ยวชาวจีนกลับมาเพียงร้อยละ 52 ของภาวะปกติจากแรงกดดันทางเศรษฐกิจภายในประเทศ และพฤติกรรมการเดินทางที่เริ่มเปลี่ยนตามโครงสร้างอายุและรายได้ แนวภาครัฐออกนโยบายกระตุ้นการท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับนักท่องเที่ยวในแต่ละกลุ่มที่มีพฤติกรรมต่างกัน

ในปี 2566 ที่ผ่านมานับเป็นความสำเร็จของการท่องเที่ยวไทยทั้งในมิติของนักท่องเที่ยวในประเทศที่สูงเป็นประวัติการณ์ที่ตัวเลข 254.4 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้กว่า 8 แสนล้านบาท รวมถึงในฝั่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ได้ตามเป้าหมายที่ ttb analytics ประเมินการไว้ที่ 28 ล้านคน สร้างเม็ดเงินราว 1.4 ล้านล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมประเทศไทยสร้างเม็ดเงินจากการท่องเที่ยวได้กว่า 2.2 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 73 เมื่อเทียบกับจุดสูงสุดเดิมที่ 3 ล้านล้านบาท ในปี 2562 อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินดังกล่าวหลุดเป้าไปราว 2 แสนล้านบาทจากที่ภาครัฐได้ตั้งเป้าไว้ที่ 2.4 ล้านล้านบาท

อย่างไรก็ตาม แม้การประเมินรายได้จากนักท่องเที่ยวที่พลาดเป้าในปีที่ผ่านมา ในปี 2567 นี้ ก็ยังเห็นมุมมองของภาครัฐที่ตั้งเป้านักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งในมิติของจำนวนที่คาดว่าจะสูงถึง 40 ล้านคนสร้างรายได้กว่า 2.5 ล้านล้านบาท เมื่อรวมกับรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศ จะสามารถสร้างเม็ดเงินได้สูงถึง 3.5 ล้านล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งเป้าหมายเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 60 ทั้งที่รายได้จากปีก่อนก็ยังหลุดเป้าไปราวร้อยละ 10 โดยในมุมมองของ ttb analytics มีความเห็นว่าในปี 2567 นี้ ศักยภาพรายได้จากการท่องเที่ยวคาดว่าจะอยู่ที่ราว 2.75 ล้านล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) **กลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย** ttb analytics ประเมินปี 2567 การท่องเที่ยวในประเทศไทยยังสามารถสร้างประวัติศาสตร์เป็นปีที่ 2 ต่อเนื่องจากปี 2566 ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะสูงถึง 292.1 ล้านคน-ครั้ง บนพฤติกรรมค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวต่อทริปลดลง จากภาวะค่าครองชีพและภาระทางการเงินที่สูงขึ้น บนรูปแบบของการท่องเที่ยวจากคนไทยดังนี้ (ก) เทรนด์การท่องเที่ยวแบบไปเช้าเย็นกลับ (One-Day Trip), (ข) นักท่องเที่ยวคนไทยมีแนวโน้มเที่ยวเมืองรองที่มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าเมืองหลักเพิ่มขึ้น เช่น จังหวัด เชียงราย น่าน แพร่ สตูล และนราธิวาส และ (ค) การปรับลดค่านางแลงโดยเฉพาะกลุ่มจังหวัดทางไกล
- (2) **กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ** ในปี 2567 คาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 33.1 ล้านคน สร้างรายได้กว่า 1.75 ล้านล้านบาท จากค่าเฉลี่ยในการใช้จ่ายต่อทริปที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากราคาที่พักที่ปรับตัวรับอุปสงค์ และแนวโน้มวันท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น โดยในรายละเอียดพบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวไม่นับรวมชาวจีน (Non-Chinese Travelers) คาดกลับมาใกล้เคียงช่วงก่อนเกิดสถานการณ์โควิด-19 แต่ปัจจัยที่น่าจับตา คือการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีน (Chinese Travelers) ที่คาดว่าจะไม่ฟื้นตัวสมบูรณ์ด้วยอัตราการกลับมาที่ราว 5.7 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงก่อนเกิดโควิด-19

แผนภาพที่ 34: จำนวนและรายได้นักท่องเที่ยวต่างชาติและไทย



ที่มา: ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ บมจ. ธนาคารทหารไทยธนชาต: ttb analytics มองรายได้การท่องเที่ยวปี 2567 ฟื้นตัวเกือบสมบูรณ์มากกว่า 90% ที่ 2.75 ล้านล้านบาท, วันที่ 15 มกราคม 2567 (<https://www.ttbank.com/th/newsroom/detail/ttba-tourism-income-2024>)

3. ธุรกิจโรงแรมหลักหัวรี: กรุงเทพฯ

ธุรกิจโรงแรมได้รับปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ จากการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดโรงแรมและภัตตาคารปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวหลักที่ได้รับความนิยมสูง นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีความได้เปรียบในด้านราคาห้องพักและค่าครองชีพที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) กอปรกับการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ

สถิติจำนวนผู้เข้าพักในโรงแรม เกสท์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ ในเขตกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2562 (ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19) อยู่ที่ 36.41 ล้านคน (ประกอบด้วยชาวไทย 13.68 ล้านคน และชาวต่างชาติ 22.72 ล้านคน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.67 จากปี 2561 ขณะที่จำนวนผู้เข้าพักในปี 2563 – 2564 ลดลงเหลือเพียง 12.14 ล้านคน และ 4.57 ล้านคน ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 66.64 และร้อยละ 62.40 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม จำนวนผู้

เข้าพักโรงแรมในปี 2565 และช่วง 11 เดือนปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 17.19 ล้านคน และ 28.46 ล้านคน ตามลำดับ แต่ยังคงต่ำกว่าจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 (โปรดดูแผนภาพที่ 35)

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของที่พักในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 82.20 ขณะที่อัตราการเข้าพักในช่วงปี 2563 – 2564 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 27.03 และร้อยละ 13.04 ตามลำดับ อันเป็นผลมาจากการจำกัดการเดินทางและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ Covid-19

ในปี 2565 - 2566 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 46.59 และร้อยละ 76.73 ตามลำดับ แต่ยังคงต่ำกว่าก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19

แผนภาพที่ 35: จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม* – กรุงเทพฯ



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: * จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม เกสต์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ ในเขตกรุงเทพฯ (Number of Guests Arrival at Accommodations)

▪ **อุปทาน (Supply) ของโรงแรมระดับลักซ์วรี: กรุงเทพฯ**

จากข้อมูล STR (Smith Travel Research) อัตราการเข้าพักโรงแรมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 72.4 ในปีช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อนหน้า อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 4,204 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และร้อยละ 8.4 จากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) อยู่ที่ 3,058 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และร้อยละ 10.7 จากไตรมาสก่อนหน้า

จำนวนห้องพัก ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อยู่ที่ 80,295 ห้อง ย่านเพลินจิต/สุขุมวิทมีโรงแรมเยอะที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 37 ขณะที่โรงแรมระดับกลาง (Mid-range Class) มีสัดส่วนถึงร้อยละ 49 ตามด้วยโรงแรมระดับ First Class ในสัดส่วนร้อยละ 23 โรงแรมระดับลักซ์วรี ในสัดส่วนร้อยละ 17 และโรงแรม Economy ในสัดส่วนร้อยละ 11

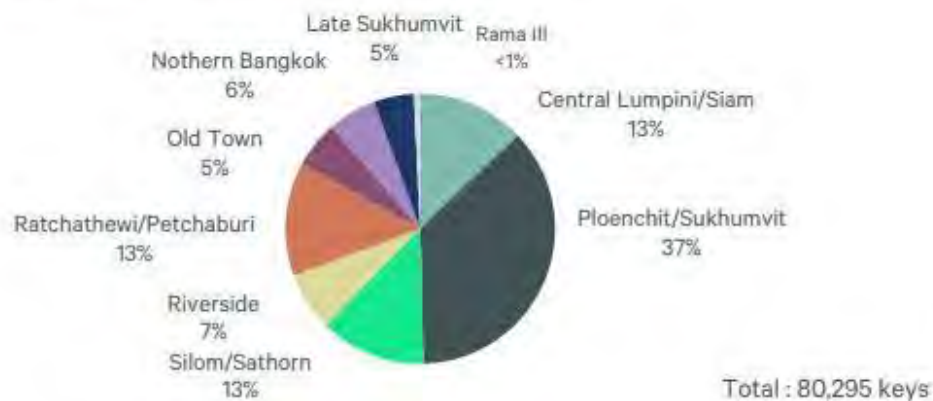
ภายในปี 2569 CBRE คาดการณ์จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น 7,556 ห้องพัก เป็น 87,851 ห้องพัก หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6

CBRE คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2567 ที่เป้าหมายประมาณ 25 – 30 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางระยะสั้นประกอบกับเที่ยวบินที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ นโยบายฟรีวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจีนและคาซัคสถาน เริ่มตั้งแต่ 25 กันยายน 2566 – 29 กุมภาพันธ์ 2567

(ที่มา: Bangkok Overall/Q3-2023, Hotel and Industrial Sectors Outshine other markets as uneven recovery continues, จัดทำโดย CBRE)

แผนภาพที่ 36: สัดส่วนโรงแรมใจกลางกรุงเทพฯ

FIGURE 2: Q4 2023 Bangkok Hotel Supply by Area



Source: CBRE Research, Q4 2023

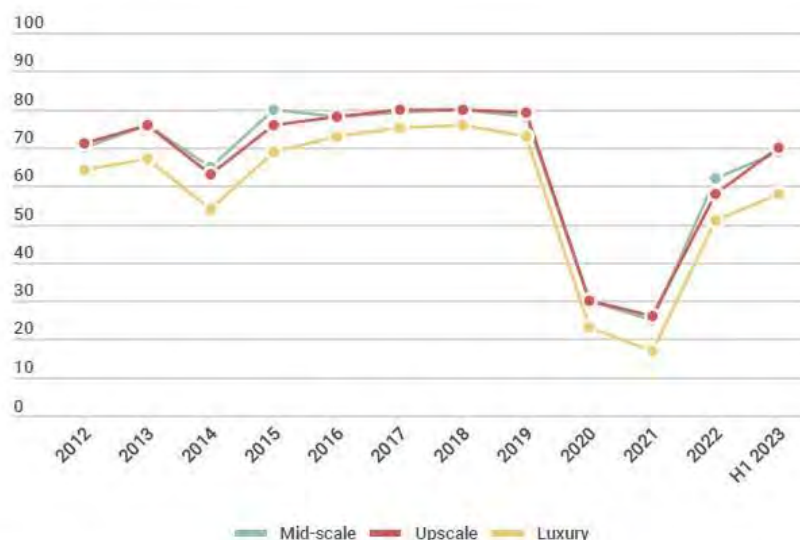
ที่มา: Bangkok Hotel, Q4.2023 จัดทำโดย CBRE Research

▪ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโรงแรมระดับลักซ์วรี: กรุงเทพฯ

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรีในกรุงเทพมหานครในครั้งแรกของปี 2566 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราการเข้าพักช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 ซึ่งอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 75 (โปรดดูแผนภาพที่ 37)

แผนภาพที่ 37: อัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ

Bangkok Hotel Occupancy rate (%) | 2012 - 2023 H1



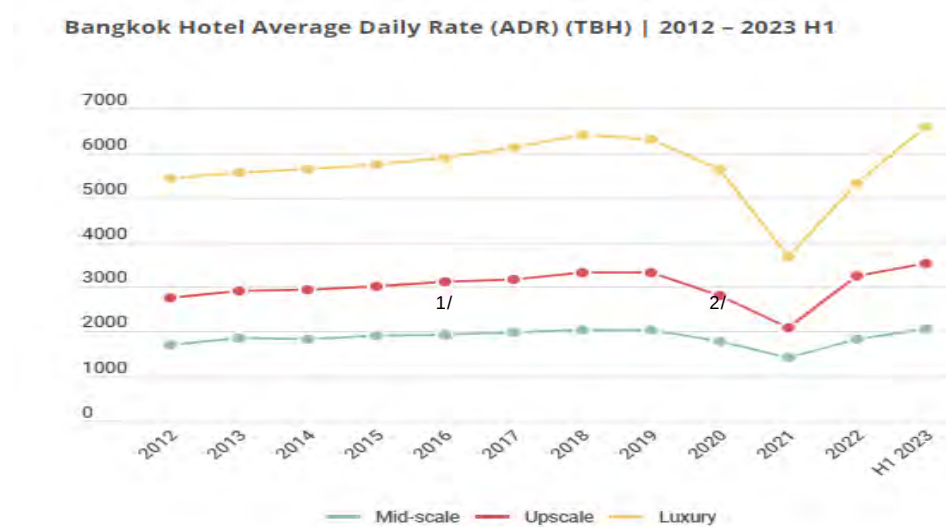
Source: STR, Colliers Thailand

▪ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)

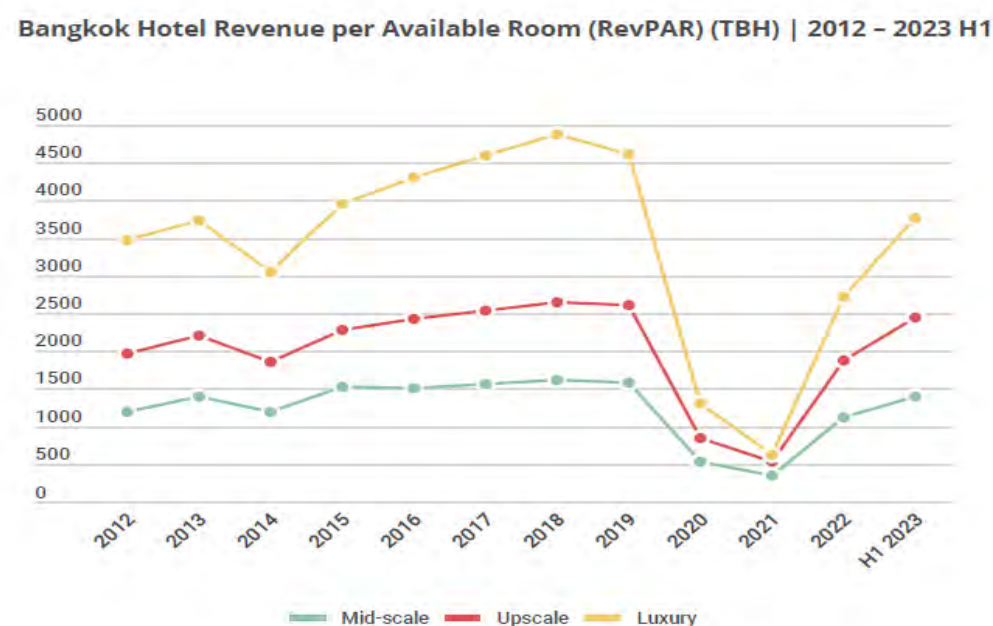
ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 การเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ของโรงแรมทุกระดับ อยู่ที่ยอดน้อยร้อยละ 2.0 ต่อปี (CAGR ตั้งแต่ปี 2555 – 2562) อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมลักซ์วรีลดลงมาอยู่ที่ 3,600 บาท/คืน โรงแรมระดับ Upscale ลดลงมาอยู่ที่ 2,000 บาท/คืน และโรงแรม Midscale ลดลงมาอยู่ที่ 1,400 บาท/คืน

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 อัตราค่าห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมเซกเมนต์ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมลักซ์วรี อยู่ที่ 6,580 บาท/คืน โรงแรมระดับ Upscale ลดลงมาอยู่ที่ 3,522 บาท/คืน และโรงแรม Midscale ลดลงมาอยู่ที่ 2,060 บาท/คืน (โปรดดูแผนภาพที่ 38)

แผนภาพที่ 38: อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) โรงแรมในกรุงเทพฯ



แผนภาพที่ 39: รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) โรงแรมลักซ์วรีในกรุงเทพฯ



รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมลักซ์ซูรี่ อยู่ที่ประมาณ 3,700 บาท ตามมาด้วยกลุ่มโรงแรมระดับ Upscale อยู่ที่ประมาณ 2,400 บาท และโรงแรมระดับ Midscale อยู่ที่ประมาณ 1,400 บาท ในช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักปรับลดลงเกือบร้อยละ 80 เปรียบเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 ทั้งนี้ Colliers คาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ปรับเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ภายใน 6 – 8 เดือน (โปรดดูแผนภาพที่ 39)

(ที่มา: A Bright Outlook | Thailand hotel market update: November 2023, จัดทำโดย Colliers Thailand)

4. ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่

ปี 2566 มีผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่รวม 10.68 ล้านคน/ครั้ง (ประกอบด้วยชาวไทย 7.76 ล้านคน/ครั้ง และต่างชาติ 2.92 ล้านคน/ครั้ง) เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (โปรดดูแผนภาพที่ 40) สร้างรายได้ให้กับจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 89.19 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.45 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงต่ำกว่า

แผนภาพที่ 40: จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเตรียมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเหนือและจังหวัดเชียงใหม่ ประจำปี 2567 ภายใต้แนวคิด Chiang Mai The Greatest Change สู่การท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 มีเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 40 ล้านคน/ครั้ง และรายได้จากการท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 1.86 แสนล้านบาท โดย ททท. ภูมิภาคภาคเหนือ จึงได้กำหนดทิศทางการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวภาคเหนือ ประจำปี 2567 ในการมุ่งเน้นส่งเสริมประสบการณ์การท่องเที่ยวภาคเหนือที่ผสมผสานระหว่างเสน่ห์ห้วงวานเมืองเหนือ (North Nostalgia) และความร่วมสมัย (Contemporize) ผ่าน Northern Thailand Soft Power ที่โดดเด่นและมีเอกลักษณ์ ได้แก่

Amazing Northern Lifestyle สร้างสรรค์ประสบการณ์ท่องเที่ยวผ่านการเสนอขายสินค้าตามแนวคิด Northern Thailand Soft Power ที่โดดเด่นของภาคเหนือ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น, Amazing Northern Festival ส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวในช่วงเดือนมีนาคม – กันยายน ซึ่งมีอัตราการเข้าพักแรมต่ำ โดยนำเสนอสินค้าและบริการในด้านกิจกรรม เทศกาล ประเพณี (Event Marketing) ที่เกี่ยวกับความเชื่อและศรัทธาที่สามารถสร้างแรงบันดาลใจในการดำเนินชีวิต และ Amazing Northern Mueang Rong ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางท่องเที่ยวเมืองรองและพื้นที่รองโดยสะท้อนอัตลักษณ์ของวัฒนธรรม วิถีชีวิต อาหารถิ่น และกิจกรรมท่องเที่ยวผ่านการเสนอขายสินค้าตามแนวคิด “เสน่ห์วันวานเมืองเหนือ (North Nostalgia)” รวมถึงเส้นทางขับรถท่องเที่ยวเชื่อมโยงภายในภูมิภาคภาคเหนือในฤดูกาลต่างๆ เน้นกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มสุขภาพสตรี, กลุ่ม Gen Y, กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อ และกลุ่มผู้สูงอายุที่มีความกระตือรือร้นในการใช้ชีวิต (ที่มา: <https://radiochiangmai.prd.go.th/th/content/category/detail/id/57/iid/221129>)

ในส่วนของธุรกิจโรงแรม จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมตั้งแต่ปี 2559 – 2562 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมอยู่ที่ 8.61 ล้านคนในปี 2562 ขณะที่จำนวนผู้เข้าพักในปี 2563 – 2564 ลดลงมาอยู่ที่ 4.49 ล้านคน และ 2.24 ล้านคน ตามลำดับ จากการแพร่ระบาดของ Covid-19 และมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ของภาครัฐ ขณะที่ในปี 2566 จำนวนผู้เข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเป็น 7.08 ล้านคน แต่ยังคงต่ำกว่าก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19

ขณะที่อัตราการเข้าพักโรงแรมในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 74.69 ใกล้เคียงกับปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19

แผนภาพที่ 41: จำนวนผู้เข้าพักและอัตราการเข้าพักโรงแรมจังหวัดเชียงใหม่



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: * จำนวนผู้เข้าพักโรงแรม เกสต์เฮาส์ รีสอร์ทและอื่นๆ (Number of Guest Arrival at Accommodations)

5. พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมา

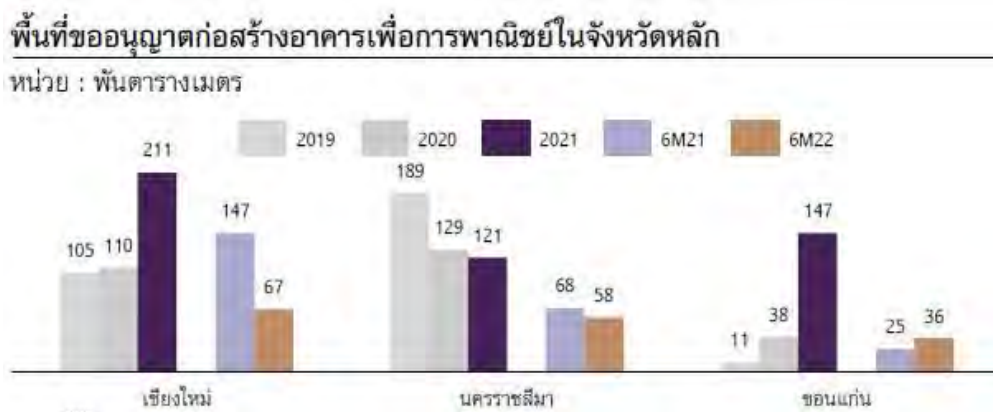
ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือนและภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง

อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวแรงในช่วง Covid-19

ประเด็นที่สำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจที่สำคัญได้แก่

- อุปทานที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต พื้นที่ค้าปลีกในต่างจังหวัดแข่งขันรุนแรงขึ้นจากการขยายสาขาของผู้ประกอบการรายใหญ่ ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลักส่วนใหญ่เริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2564 สะท้อนถึงพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่จะเพิ่มมากขึ้นในระยะข้างหน้า จึงต้องจับตาการฟื้นตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคในพื้นที่ และการกลับมาของนักท่องเที่ยวซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนตลาดค้าปลีก และอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในระยะต่อไป (โปรดดูแผนภาพที่ 42 ประกอบ)

แผนภาพที่ 42: พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่



ที่มา: แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าและธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2023 จัดทำโดย SCB Economic Intelligence Center

- E-commerce กับพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังความรุนแรงของ Covid-19 คลี่คลาย โดยคาดว่าผู้บริโภคจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ในการซื้อสินค้า ออนไลน์บางประเภทอยู่ต่อไป เช่น กลุ่มที่ไม่ใช่สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้า ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้คาดว่าจะยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่อาจยังส่งผลกระทบต่อขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป
- แรงกดดันจากเทรนด์ ESG กำลังส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการต้องเริ่มปรับตัว ทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร และการดำเนินการของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าและธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2023 และปี 2024 จัดทำโดย SCB Economic Intelligence Center