

OM6409004

30 กันยายน 2564

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 11/2564 การแก้ไขวันกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เพิ่มเติมวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และแจ้งการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศของบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับหุ้นสามัญและ สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัท เวิร์ธ เวนเจอร์ส จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 ณ ห้องประชุมของบริษัทฯ เลขที่ 333 อาคารเล่าเป้งจวน 1 ชั้น 18 โซนเอ ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 นั้น บริษัทฯ ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติแต่งตั้งนายบากบั้น บุญเลิศ เป็นกรรมการ แทนนายภราดร พุ่มโพธิ์ทอง กรรมการที่ลาออก และให้ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นต้นไป
2. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท จาก 8 ท่าน เป็น 10 ท่าน โดยเสนอให้แต่งตั้ง นางสาววรภรณ์ สุพฤกษาสกุล และ นางสาวภาวลิน มาสะกี้ เป็นกรรมการใหม่ของบริษัท

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 10 ท่าน ดังนี้

1) นายโกศล	โพธิ์สุวรรณ	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2) นายบากบั้น	บุญเลิศ	รองประธานกรรมการ
3) นายกุศล	สังขนันท์	รองประธานกรรมการ
4) นายกฤษฏา	พฤติภัทร	กรรมการ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5) นายพิพัทธ์	ชนะสงคราม	กรรมการ
6) นางสาววรภรณ์	สุพฤกษาสกุล	กรรมการ
7) นางสาวภาวลิน	มาสะกี้	กรรมการ
8) ดร. ปฐมมา	จีระแพทย์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
9) นายพินิจ	วุฒิพันธุ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
10) พลอากาศโทชาติชาย	รอดบุญพา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

3. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

จากเดิม

“ชื่อและจำนวนกรรมการ ซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายกฤษฎา พงศ์ภัทร หรือ นายกุลล สังขนันท์ หรือ นายพิพัทธ์ ชนะ สงคราม กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

เป็น

“ชื่อและจำนวนกรรมการ ซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายกฤษฎา พงศ์ภัทร หรือ นายกุลล สังขนันท์ หรือ นายพิพัทธ์ ชนะ สงคราม หรือ นางสาววรารภรณ์ สุพฤษาสกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท”

4. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ บริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด (“บริษัทเป้าหมาย”) จำนวน 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย และ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทเป้าหมาย และบริษัท Cleveland Universe Limited ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างบริษัทฯ และบริษัท Cleveland Universe Limited ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2563 (“ธุรกรรมการซื้อขาย”)

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งคำนวณขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 67.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และหากนับรวมขนาดรายการที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ 11.18 จะทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 78.78 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งถือว่าเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

และอนุมัติการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย และ นายธรรศพลฐ์ แบลเวลด์ ในฐานะผู้ซื้อ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับ (ก) หุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย ร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย และ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้

เงินกู้ของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทเป้าหมายและบริษัท Cleveland Universe Limited ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างบริษัท และบริษัท Cleveland Universe Limited ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2563 โดยที่ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วน และ ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ นายธรรคพลฐ์ แบลเวิลด์ จะชำระราคาซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ครบเต็มจำนวน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อขายจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปรายการนี้หรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเลิกสัญญาซื้อขายหุ้น และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ ต่อไป

รายละเอียดของธุรกรรมการซื้อขาย รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้ ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย และ นายธรรคพลฐ์ แบลเวิลด์ ในฐานะผู้ซื้อ (“สัญญาซื้อขายหุ้น และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้”) ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัท เวิร์ธ เวนเจอร์ส จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

5. อนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจพิจารณาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับธุรกรรมซื้อขาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) เจรจา พิจารณา กำหนด เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ และ/หรือ ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมซื้อขาย และ
 - (2) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่อเนื่องกับธุรกรรมซื้อขาย โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป
6. อนุมัติให้แต่งตั้ง บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายซึ่งเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
7. แก้ไขวันที่ของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ จากเดิมที่กำหนดให้จัดขึ้นในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2564 เป็นวันที่ 14 ธันวาคม 2564 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมของบริษัทฯ เลขที่ 333 อาคารลำปางจวน 1 ชั้น 18 ซอยเอ พวอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (กำหนดการดังกล่าวเป็นกำหนดการเบื้องต้น อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการดำเนินการเป็นผู้ตัดสินใจหากมีการเปลี่ยนแปลง)

วาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ให้ยังคงวาระตามเดิมที่มีมติอนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2564 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 โดยเพิ่มวาระการเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท และแต่งตั้งกรรมการใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งสามารถสรุปวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ดังนี้

- วาระที่ 1** พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 160,872,208,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 75,650,197,648 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย และพิจารณานุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 30,000,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 75,650,197,648 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 105,650,197,648 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 30,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และพิจารณานุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท และแต่งตั้งกรรมการใหม่
- วาระที่ 6** พิจารณานุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ
- วาระที่ 7** พิจารณานุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับ (ก) หุ้นสามัญในบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด จำนวนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด และ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด
- วาระที่ 8** เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ให้วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) เป็นวันที่ 15 ตุลาคม 2564 เช่นเดิม ตามการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2564 ที่ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564

และอนุมัติมอบหมายให้ประธานกรรมการ และ/หรือรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่การจัดประชุม และ/หรือรูปแบบการจัดประชุม รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกและการ จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ได้ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยหรือตามความจำเป็นและเหมาะสม ภายใต้ เงื่อนไขของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังคงมีผู้ติดเชื้อ เพิ่มขึ้น และมีความรุนแรงอย่างต่อเนื่องในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีความตระหนักและห่วงใยสุขภาพ และความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุม รวมถึงผู้ที่มีส่วนร่วมในการจัดประชุมทุกท่านเป็นอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดการประชุมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ ในวันที่ 14 ธันวาคม 2564 เวลา 14.00 น. โดยบริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านปฏิบัติตามมาตรการและแนวปฏิบัติการประชุมภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการป้องกันและลดความเสี่ยงต่อการแพร่ระบาด ซึ่งบริษัทฯ จะ ดำเนินการตามประกาศกรุงเทพมหานครและรัฐบาล โดยจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านทราบ รายละเอียดของมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และรายละเอียด รวมถึงข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และการมอบฉันทะ ในหนังสือเชิญประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ต่อไป บริษัทฯ ต้องขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อประชาชนและนักลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษฎา พฤติภัทร)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศของบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้
ของบริษัท เวิร์ธ เวนเจอร์ส จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 และได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย และ นายธรรคพลฐ์ แบลเวิร์ด ในฐานะผู้ซื้อ (“สัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้”) สำหรับการขาย (ก) หุ้นสามัญของบริษัท เวิร์ธ เวนเจอร์ส จำกัด (“บริษัทเป้าหมาย”) จำนวนทั้งสิ้น 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย และ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงิน ระหว่างบริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) และบริษัท Cleveland Universe Limited (ในฐานะผู้ให้กู้) ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง บริษัท Cleveland Universe Limited (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) และ บริษัท (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2563 (“สัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมาย”)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 67.60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยคำนวณตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2564 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และหากนับรวมขนาดรายการที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้แก่ 11.18 จะทำให้ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 78.78 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ไม่จัดเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ สารสนเทศของการเข้าทำรายการดังกล่าว มีรายละเอียด ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดที่จะจัดขึ้นในวันที่ 14 ธันวาคม 2564 รวมถึงภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ สำเร็จครบถ้วนหรือได้รับการยกเว้น ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 3.1 ด้านล่าง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2564

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ: นายธรรศพลฐ์ แบลเวิลด์

ผู้ขาย: บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์: นายธรรศพลฐ์ แบลเวิลด์ ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ และไม่จัดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ .21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาด (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ .ศ.2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้กับผู้ซื้อ

- (ก) สัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ เพื่อขายและโอนหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ
- (ข) เมื่อมีการซื้อขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะลดภาระผูกพันที่มีอยู่ กับบริษัทเป้าหมาย บริษัทฯ จึงได้กำหนดเป็นเงื่อนไขและข้อตกลงการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้ว่า ผู้ซื้อจะต้องรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมายไปพร้อมกันด้วย เนื่องจากเมื่อมีการซื้อขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ให้แก่ผู้ซื้อ และบริษัทฯ ขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายแล้ว บริษัทฯ ไม่มีความประสงค์จะมีภาระผูกพันใด ๆ กับบริษัทเป้าหมายอีกต่อไป บริษัทฯ จึงได้กำหนดเป็นเงื่อนไขและข้อตกลงการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้ว่า ผู้ซื้อจะต้องรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมายไปพร้อมกันด้วย
- (ค) อย่างไรก็ตาม หากไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 มีมติไม่อนุมัติให้บริษัทฯ ทำรายการจำหน่ายไปรายการนี้และเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเลิกสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ต่อไป

สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ ดังนี้

เรื่อง	ข้อตกลง
1. ทรัพย์สินที่ซื้อขาย (Sale Assets)	(ก) หุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้ของเงินกู้ในบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมาย
2. ราคาซื้อขายทรัพย์สินและวิธีการชำระเงิน (Consideration and Payment)	ราคาซื้อขายทรัพย์สิน เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 575,000,000.00 บาท (ก) ราคาหุ้นที่ซื้อขาย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 432,395,882.30 บาท (ข) ราคาสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 138,450,599.71 บาท พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายประมาณ 4,153,517.99 บาท (คำนวณจนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2564) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 142,604,117.70 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าหนี้เงินกู้ยืมคงค้างในส่วนของสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ บริษัทฯ จะได้รับชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินทั้งจำนวน ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์
3. วันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Completion Date)	เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วน ทั้งนี้ คู่สัญญาคาดการณ์ว่า ธุรกรรมจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
4. เงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent)	1. บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ และคณะกรรมการของบริษัทฯ ในการซื้อขาย และโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ และ/หรือดำเนินการอื่นใดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ 2. บริษัทเป้าหมายต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารออมสิน เนื่องจากจะมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของบริษัทเป้าหมาย ตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทเป้าหมาย (ในฐานะผู้กู้) และธนาคารออมสิน (ในฐานะผู้ให้กู้) (ก) ฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 สำหรับจำนวนเงิน 220,000,000 บาท (ข) ฉบับลงวันที่ 27 สิงหาคม 2561 สำหรับจำนวนเงิน 32,000,000 บาท และ (ค) ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 สำหรับจำนวนเงิน 20,000,000 บาท โดยธนาคารออมสิน จะใช้ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน ในการพิจารณาให้ความยินยอมดังกล่าว
5. ข้อตกลงกระทำการ (Undertakings)	1. ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ และผู้ซื้อ ตกลงจะดำเนินการร่วมกันส่งหนังสือแจ้งบริษัทเป้าหมาย เรื่องบริษัทฯ ยุติการเป็นคู่สัญญาของสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2563 ระหว่าง นายบรรณพลฐ์ แบลเวลด์ นายสุเทพ ศรีอินทรวานิช นายธเนศ พานิชชีวะ และบริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรื่อง	ข้อตกลง
6. สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ ผิดคำรับรอง (Warranty Claim and Limitation of Liability)	หากบริษัทฯ ผิดคำรับรอง เป็นเหตุให้บริษัทฯ เป้าหมายเกิดความเสียหาย ผู้ซื้อสามารถมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจาก บริษัทฯ ในกรณีที่บริษัทฯ ผิดคำรับรอง 1. ภายในวันที่ 18 ตุลาคม 2568 สำหรับเรื่องภาษี 2. ภายในวันที่ 18 ตุลาคม 2565 สำหรับเรื่องอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ภาษี 3. บริษัทฯ จะต้องรับผิดชอบโดยความรับผิดชอบร่วมกันแล้วไม่เกินกว่าราคาซื้อขายทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งนี้ ระยะเวลาของคำรับรองที่จะระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในนี้ระหว่างผู้ซื้อและบริษัทฯ ต้องไม่เกินระยะเวลาคำรับรองที่ระบุตามสัญญาซื้อขายหุ้นลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2563 ระหว่างบริษัทฯ (ในฐานะผู้ซื้อ) และบริษัทฯ Cleveland Universe Limited (ในฐานะผู้ขาย)

นอกจากนี้ ที่มาของการเข้าทำรายการนี้ เนื่องจาก

1. ทางบริษัทฯ ยังไม่ได้รับรายได้จากการจากการดำเนินงานของโรงแรม โดยตั้งแต่มีการได้มาซึ่งหุ้นและเงินกู้ยืมของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด ที่สัดส่วนร้อยละ 40 บริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นและเงินกู้ยืมของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด ที่สัดส่วนร้อยละ 40 ครบถ้วนสมบูรณ์เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตาม โรงแรม ไม่ได้มีการเปิดให้บริการสำหรับผู้เข้าพัก รวมถึงส่วนอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจนในโรงแรมนอกจากห้องพัก เช่น ร้านอาหารในโรงแรม ห้องประชุมสัมมนาตั้งแต่ต้นเดือนเมษายน 2563 จนถึงปัจจุบัน ทำให้บริษัทฯ ต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยที่ยังไม่ได้รับผลตอบแทนใดๆ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ
2. สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ที่ยังคงระบาดอยู่ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างรายได้ของโรงแรม และเจรจาซื้อขายหุ้นสามัญและเงินกู้ยืมของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด ที่สัดส่วนร้อยละ 40 ในช่วงก่อนการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) จนมีการตกลงซื้อขายในช่วงกลางปี 2563 ซึ่งอยู่ในช่วงแรกของการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) โดยบริษัทฯ คาดว่าโรงแรมจะสามารถกลับมาดำเนินงานได้ตามปกติภายในสิ้นปี 2563 อย่างไรก็ตามสถานการณ์ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ค่อนข้างมีนัยยะสำคัญโดยการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ยังคงดำเนินมาต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งโรงแรมได้รับผลกระทบเนื่องจากผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ อ้างอิงจากฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรี คาดการณ์ว่าต้องใช้เวลาอย่างน้อย 4 ปี จากต้นปี 2564 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อนการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) (38-40 ล้านคน) โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะมีจำนวน 11.4 ล้านคน ในปี 2565 และ 26.4 ล้านคนในปี 2566 ซึ่งยังคงน้อยกว่าในปี 2562 บริษัทฯ พิจารณาว่าโรงแรม จะไม่สามารถดำเนินงานได้อย่างปกติได้ภายในระยะเวลาอันสั้น จึงดำเนินการหานักลงทุนที่สนใจเข้ามาเพื่อซื้อหุ้นสามัญและเงินกู้ยืมของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด

ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าการขายเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายนั้น ถือเป็นโอกาสที่ดีในการเพิ่มกระแสเงินสดและเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ

3.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป้าหมาย

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ก่อนและหลังทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ	
		สัดส่วนการถือหุ้น		สัดส่วนการถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.					
1	นายธรรศพลฐ์ แบลเวลด์	1,556,330	34.58	3,356,330	74.58
2	นายสุเทพ ศรีอินทรวานิช	443,670	9.86	443,670	9.86
3	นายธเนศ พานิชชีวะ	700,000	15.56	700,000	15.56
ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.					
4	บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,800,000	40	-	-
	รวมทั้งหมด	4,500,000	100	4,500,000	100

3.3 ประเภท และขนาดของรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ซึ่งใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2564 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“เกณฑ์ NTA”)	$= (\text{NTA ของบริษัทที่จะซื้อหรือจะจำหน่าย} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100 / \text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}$ $= 145.17^{2/} \times 40\% \times 100 / 776.25^{3/}$	7.48%
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$= (\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทที่จะซื้อหรือจะจำหน่าย} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100 / \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทจดทะเบียน}$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์การคำนวณนี้ได้ เนื่องจากบริษัทที่จะขายมีกำไรสุทธิติดลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนที่จ่ายหรือได้รับ} / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}$ $= 575.00^{4/} / 850.64$	67.60%

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
4. เกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทออกให้	= จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์หรือได้รับ x 100 / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์การคำนวณนี้ได้ เนื่องจาก ไม่มีการออกหลักทรัพย์
เกณฑ์สูงสุด	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	67.60%

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท ฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และงบการเงินตรวจสอบของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทเป้าหมาย = สินทรัพย์รวมจำนวน 754.78 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 7.26 ล้านบาท -หนี้สินรวมจำนวน 602.35 ล้านบาท

3. สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 850.64 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 3.72 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 70.67 ล้านบาท

4. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป คือ ราคาขายหุ้นสามัญของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด ที่ 40% จำนวนประมาณ 432,395,882.30 บาท และราคาสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของบริษัท เวลธ์ เวนเจอร์ส จำกัด จำนวนประมาณ 138,450,599.71 พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย (คำนวณจนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2564) จำนวน 4,153,517.99 บาท รวมเป็นประมาณ 575,000,000.00 บาท

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 67.60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2564 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ตามที่ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปกำหนด

ทั้งนี้ หากรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนย้อนหลังได้แก่ 11.18 จะทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 78.78 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1 สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

(ก) หุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายและ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมาย

4.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทเป้าหมาย

ชื่อบริษัท	: บริษัท เว็ลท์ เวนเจอร์ส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบกิจการประเภทโรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 1599 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	: 0105553026228
วันจดทะเบียนบริษัท	: 19 กุมภาพันธ์ 2553
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 450,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

4.3 ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป้าหมาย

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ก่อนและหลังทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ	
		สัดส่วนการถือหุ้น		สัดส่วนการถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.					
1	นายธรรศพลฐ์ แบลเวลด์	1,556,330	34.58	3,356,330	74.58
2	นายสุเทพ ศรีอินทรวานิช	443,670	9.86	443,670	9.86
3	นายธเนศ พานิชชีวะ	700,000	15.56	700,000	15.56
ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.					
4	บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,800,000	40	-	-
	รวมทั้งหมด	4,500,000	100	4,500,000	100

4.4 คณะกรรมการของบริษัทเป้าหมาย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการก่อนทำรายการ	รายชื่อกรรมการหลังทำรายการ
1.	นายชัยรัตน์ ขวัญปัญญา	นายชัยรัตน์ ขวัญปัญญา
2.	นายโรบิน แบลเวลด์	นายโรบิน แบลเวลด์
3.	นายธรรศพลฐ์ แบลเวลด์	นายธรรศพลฐ์ แบลเวลด์
4.	นายกฤษฎา พฤติภัทร	-
5.	นายกุศล สังขนันท์	-

4.5 ข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อ : นายบรรพศพลฐ์ แบลเว็ลด์

อายุ : 53 ปี

ตำแหน่งปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอเชีย เอวิเอชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยในปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นใน บริษัท ไทยแอร์เอเชีย จำกัดเพียงแห่งเดียว สำหรับบริษัท ไทยแอร์เอเชีย จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการสายการบินราคาประหยัด โดยมีรายได้หลักจากการให้บริการขนส่งผู้โดยสารแบบประจำ (Scheduled Passenger Services) และการให้บริการเสริม (Ancillary Services)

4.6 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป้าหมาย

บริษัทเป้าหมายมีการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม คือ โรงแรม เมอเคียว กรุงเทพฯ มักกะสัน ซึ่งได้รับใบอนุญาตสำหรับการดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม เลขที่ 35/2560 (แบบ ร.ร. 2) เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2560 และบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI Certificate) เลขที่ 1449/2557 จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 โดยโรงแรม เมอเคียว กรุงเทพฯ มักกะสัน เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่มีจำนวนทั้งหมด 25 ชั้น รวมพื้นที่เท่ากับ 17,293 ตรม. ตั้งอยู่ที่ถนนกำแพงเพชร 7 มักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โดยมีห้องพักให้บริการทั้งหมด 180 ห้อง และมีห้องประชุม 3 แห่งสำหรับรองรับการประชุมทางธุรกิจและกิจกรรมของบริษัท นอกจากนี้โรงแรมยังมีห้องอาหาร 3 แห่ง ได้แก่ เดอะ สเตชัน (The Station) ซึ่งเปิดให้บริการตลอดวัน, เอ็ม ไวน์ เลาจัน (M Wine Lounge) ซึ่งมีไวน์ ค็อกเทล และอาหารจานอร่อยให้เลือกมากมาย และเดอะ พูล บาร์ (The Pool Bar) ที่อยู่ท่ามกลางสวนที่เขียวชอุ่มและทิวทัศน์ของใจกลางเมืองกรุงเทพฯอันสวยงาม

4.7 สรุปข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัทเป้าหมาย

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดงบกำไรขาดทุน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการบริการ	130.77	135.15	23.77
รายได้อื่น	0.53	0.15	0.51
รวมรายได้	131.30	135.30	24.28
ต้นทุนบริการ	88.30	87.18	52.62
ค่าใช้จ่ายในการขาย	9.95	11.42	3.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58.99	58.91	29.14
รวมค่าใช้จ่าย	157.23	157.51	84.77
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(25.93)	(22.21)	(60.46)
ต้นทุนทางการเงิน	14.23	14.34	23.19
ภาษีเงินได้	-	-	-

รายละเอียดงบกำไรขาดทุน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(40.17)	(36.55)	(83.68)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	44.97	45.16	40.45
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	19.04	22.95	(20.04)

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดงบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35.84	18.62	1.03
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดใช้	11.13	10.09	8.98
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.60	1.73	1.13
สินค้างเหลือ	1.71	1.81	0.54
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	50.33	44.93	43.11
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	101.61	77.18	54.79
อาคาร และอุปกรณ์	775.90	732.10	691.16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	8.48	8.03	7.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.58	1.57	1.57
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	785.97	741.70	699.98
รวมสินทรัพย์	887.58	818.88	754.78
หนี้และส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินเบิกเกินบัญชี	9.99	9.65	9.99
เช็คจ่ายล่วงหน้า	-	3.83	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	26.52	8.59	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6.66	6.41	5.66
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19.22	17.05	25.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	62.38	45.54	41.38
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	197.85	191.54	211.54
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	355.13	346.13	349.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	552.97	537.66	560.97
รวมหนี้สิน	615.35	583.20	602.35
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	450.00	450.00	450.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(177.77)	(214.32)	(297.57)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	272.23	235.68	152.43
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	887.58	818.88	754.78

หมายเหตุ งบการเงินปี 2561 – 2563 ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีคือ นางสาวศุภร จุฑาประทีป ผู้สอบ
บัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9609

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายนั้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ
575,000,000.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวน
หุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย ให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 432,395,882.30 บาท และ

(ข) บริษัทฯ จะจำหน่ายสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของบริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมาย ให้แก่
ผู้ซื้อ 138,450,599.71 บาท พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 4,153,517.99 บาท ซึ่งคิดเป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น
142,604,117.70 บาท เท่ากับมูลค่าหนี้เงินกู้ยืมคงค้างในส่วนของสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม

โดยที่ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วน และ ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและสิทธิ
เรียกร้องในหนี้เงินกู้ นายธรรพลฐ์ แบลเวิลด์ จะชำระราคาซื้อขายให้แก่บริษัทฯ จนครบจำนวน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาด
ว่าธุรกรรมการซื้อขายจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม
หากไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 มีมติไม่อนุมัติให้บริษัทฯ
ทำรายการจำหน่ายไปรายการนี้และเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเลิกสัญญาซื้อ
ขายหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ต่อไป

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จำหน่ายไปเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 575,000,000.00 บาท โดยสินทรัพย์ที่บริษัท
ฯ จำหน่ายไป คือ (ก) หุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย จำนวน 1,800,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวน
หุ้นทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายเป็นมูลค่าประมาณ 432,395,882.30 บาท และ (ข) สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ของ
บริษัทเป้าหมาย ตามสัญญากู้ยืมเงินของบริษัทเป้าหมายเป็นมูลค่า 138,450,599.71 บาท พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย
ประมาณ 4,153,517.99 บาท รวมเป็นมูลค่า 142,604,117.70 บาท เท่ากับมูลค่าหนี้เงินกู้ยืมคงค้างในส่วนของสิทธิ
เรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นมูลค่าที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ กับผู้ซื้อ โดยบริษัทฯ สำหรับหลักการของการ
พิจารณากำหนดราคามูลค่าซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ รวมราคาซื้อขายทั้งสิ้น 575,000,000.00
บาท ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการด้วยวิธีการต่าง ๆ ได้แก่ วิธีมูลค่าตามบัญชี วิธี
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน และวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งทางบริษัทฯ
มีความเห็นว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการ
ดำเนินงานในอดีต แผนธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่แสดงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดใน
อนาคต ซึ่งบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงผลประโยชน์ในอดีต และสัดส่วนรายได้ และมีความเห็นว่า ผลการดำเนินงานใน
อดีต เป็นผลการดำเนินงานที่ยังไม่ถึงศักยภาพของโรงแรมออกมาใช้อย่างเต็มที่ เนื่องจากมีอัตราการให้บริการ
ห้องอาหารและห้องประชุมสัมมนาค่อนข้างต่ำ และมีสัดส่วนรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าห้อง

ประชุมก่อนข้างต้นเมื่อเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงในอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทเป้าหมายมีสัดส่วนรายได้ดังนี้ รายได้จาก การให้บริการห้องพัก ร้อยละ 69.40 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 24.37 รายได้จากค่าห้องประชุมเพื่อ จัดอบรมสัมมนา ร้อยละ 4.88 และรายได้อื่นๆ ร้อยละ 1.35 ทางบริษัท จึงได้ปรึกษาหารือ และประชุมถึงแนวทางการบริหารโรงแรม รวมไปถึงแผนธุรกิจในอนาคต ซึ่งการประเมินมูลค่าโรงแรม เมอเคียว กรุงเทพ มักกะสัน จึง อ้างอิงถึงแผนธุรกิจของโรงแรมเป็นหลัก รวมถึงนำผลประกอบการในอดีตมาพิจารณา และยังรวมถึงข้อมูลจาก อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวด้วย โดยมีสมมติฐานการประเมินมูลค่า ดังนี้

1. สมมติฐานด้านรายได้ บริษัทเป้าหมายมีรายได้หลักทั้งหมด 4 ประเภท ได้แก่ รายได้จาก การให้บริการห้องพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากค่าห้องประชุมเพื่อจัดอบรมสัมมนา และรายได้อื่น ๆ โดยตามแผนธุรกิจใหม่ของโรงแรม มีแผนที่จะเพิ่มสัดส่วนรายได้ของอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงรายได้จาก ห้องประชุมสัมมนาเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

i. สมมติฐานรายได้ค่าห้องพัก

- a) มีราคาห้องพักเท่ากับประมาณ 1,560 – 2,110 บาทต่อคืน อ้างอิงจากราคาขายห้องพักในปัจจุบัน และมีอัตราเติบโตร้อยละ 4.00 – 6.00 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราการเติบโตของค่าห้องพักที่ขายได้เฉลี่ยของสถานพักแรมในภาคกลาง ในช่วง 4 – 5 ปี ย้อนหลังจากปี 2562 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ประมาณร้อยละ 5.10 - 5.90 ต่อปี (อ้างอิง : ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 29 ก.ย. 2564) และเมื่อพิจารณาสมมติฐานการเติบโตที่ร้อยละ 15.00 ต่อปี ในช่วงปี 2569 – 2572 ซึ่งคาดว่าโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (สุวรรณภูมิ – ดอนเมือง – คู่ตะพาน) จะแล้วเสร็จ ซึ่งพื้นที่บริเวณสถานีมักกะสันจะถูกพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ครอบคลุมพื้นที่กว่า 150 ไร่ เพื่อเป็นศูนย์กลางเชื่อมโยงของ 3 สนามบิน และรองรับผู้ใช้บริการต่างๆ ทั้งนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย ทำให้พื้นที่บริเวณสถานีมักกะสันเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและพัฒนาสูงมากในอนาคตอันใกล้ และเนื่องจากในปัจจุบันราคาห้องพักของโรงแรมนั้นต่ำกว่าราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมคู่แข่งในระดับเดียวกันที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง การเติบโตที่ร้อยละ 15.00 ในช่วงระหว่างปี 2569 – 2572 จะทำให้ราคาห้องพักของโรงแรมปรับตัวเพิ่มขึ้นไปอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมคู่แข่ง สมมติฐานการเติบโตอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของราคาที่ดินเปล่าตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่กำลังมีแผนในการพัฒนา เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากปี 2560 ซึ่งมีการเติบโตประมาณร้อยละ 24.60 ต่อปี (อ้างอิง : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) โดยได้มีการปรับอัตราการเติบโตลดลงเพื่อให้ตั้งอยู่บนหลักการความระมัดระวัง (Conservative)

- b) มีสมมติฐานอัตราผู้เข้าพักในปี 2565 ซึ่งเป็นการเปิดให้บริการในช่วงหลังได้รับผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี จึงมีอัตราผู้เข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 51.26 และมีอัตราผู้เข้าพักในปี 2566 ที่ร้อยละ 62.42 อ้างอิงจากการคาดการณ์การเติบโตของอัตราผู้เข้าพักในปี 2565 และ 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 50 – 53 และ ร้อยละ 60 – 63 ตามลำดับ (อ้างอิง : ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรี) และในปี 2567 เป็นต้นไป มีอัตราผู้เข้าพักเริ่มต้นที่ร้อยละ 77.50 และเติบโตจนมีอัตราผู้เข้าพักสูงสุดที่ร้อยละ 84.58 อ้างอิงจาก

อัตราผู้เข้าพักในอดีต ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเติบโตของการเข้าพักของสถานพักแรมในภาคกลาง ย้อนหลัง 4 – 5 ปี (อ้างอิง : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา)

- ii. สมมติฐานรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม มีการแบ่งกลุ่มลูกค้าเป็นกลุ่มลูกค้าในโรงแรมและกลุ่มลูกค้าภายนอก และมีอัตราการให้บริการแตกต่างกันไปตามประเภทห้องอาหารที่ให้บริการและมื้ออาหาร โดยห้องอาหารหลักของโรงแรมมีอัตราการให้บริการอยู่ระหว่างร้อยละ 63.00 – 71.00 ของจำนวนผู้ให้บริการห้องพัก และมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวประมาณ 190 – 400 บาท
- iii. สมมติฐานรายได้จากห้องประชุมสัมมนา มีสมมติฐานจำนวนผู้ให้บริการในปี 2565 ซึ่งมีผลกระทบจากเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) Utilization rate เท่ากับร้อยละ 4.29 – 12.86 ที่ปี 2565 เติบโตไปจนถึงในปี 2568 เติบโตจนสูงสุดที่ 5,000 คนต่อเดือน ซึ่งคิดเป็น Utilization rate สูงสุดที่ร้อยละ 14.29 – 38.57 ตลอดระยะเวลาประมาณการ และมีค่าบริการเฉลี่ยต่อหัวประมาณ 700 – 1,000 บาท
- iv. สมมติฐานรายได้อื่น เช่น รายได้ค่าซักผ้า รายได้ค่า Service Charge รายได้เบ็ดเตล็ด คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 9 – 10 ของรายได้เดิม

2. สมมติฐานด้านต้นทุนและค่าใช้จ่าย บริษัทเป้าหมาย มีต้นทุนแบ่งเป็น ต้นทุนคงที่ เช่น ต้นทุนพนักงาน ต้นทุนการดูแลสถานที่ ค่าเสื่อมราคา และต้นทุนแปรผัน เช่น ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นร้อยละ 20.00 – 35.00 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนค่าบริการห้องประชุมสัมมนา คิดเป็นร้อยละ 25.50 ของรายได้ค่าบริการห้องประชุมสัมมนา โดยต้นทุนดังกล่าว 12.73 ล้านบาทในปี 2565 และ 44.67 ล้านบาทในปี 2566 ในส่วนของค่าใช้จ่ายสำหรับการขาย เช่น ค่าคอมมิชชั่นของตัวแทนขาย ค่าใช้จ่ายทางการตลาด มีต้นทุนทั้งหมด 1.71 ล้านบาท ในปี 2565 และ 3.85 ล้านบาท ในปี 2566 และมีต้นทุนในการบริหารงาน เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมของ Accor ซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด รวมค่าใช้จ่าย 51.13 ล้านบาท ในปี 2565 และ 86.29 ล้านบาทในปี 2566 และเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อตลอดระยะเวลาการประมาณการ

จากสมมติฐานด้านรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายข้างต้น สามารถสรุปเป็นรายได้รวม ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายรวม กำไรสุทธิ และ EBITDA ได้ดังนี้

ข้อมูลอดีต	ประมาณการ								
	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569 – 2572 ¹	2573 – 2587	2588 ²
รายได้	22.87	-	27.84	71.31	94.46	100.96	288.20 – 395.95	417.67 – 779.38	67.46
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(84.78)	(70.34)	(97.88)	(164.11)	(184.43)	(193.92)	(204.55) – (234.72)	(244.11) – (401.42)	(34.52)
กำไรสุทธิ	(85.11)	(106.16)	(55.00)	(5.28)	29.78	45.82	69.26 – 126.34	138.84 – 302.36	26.32
EBITDA	(20.40)	(29.60)	4.12	50.16	83.74	95.66	113.72 – 180.85	193.17 – 396.67	34.46

หมายเหตุ 1 ช่วงที่มีการปรับอัตราการเติบโตของราคาห้องพักเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการที่ดินมวกะสัน 150 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

2 เป็นปีประมาณการสุดท้ายของสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งหมดอายุสัญญาในวันที่ 31 ม.ค. 2588

3. สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน มีสมมติฐานระยะเวลาเก็บหนี้ 5.13 วัน ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 49.29 วัน และระยะเวลาชำระหนี้ 119.66 วัน อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของบริษัทเป้าหมาย

4. สมมติฐานอัตราคิดลด อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 3.75 เท่า ตามงบการเงินตรวจสอบปี 2563 อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) 20 ปี ดัชนีผลตอบแทนรวมในตลาดหลักทรัพย์ (SET TRI) เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี และ Leveraged Beta ที่อ้างอิงจาก Unleveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรม เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ได้้อตราคิดลด ร้อยละ 7.47
5. สมมติฐานอื่นๆ ได้แก่ สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยในสัญญาจริง

จากสมมติฐานข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าประเมินส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป้าหมายในกรณีโรงแรมเปิดให้บริการในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 ซึ่งแนวโน้มที่ดีขึ้นจากผลกระทบจากการระบาดเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ลดลงและมีการพิจารณาให้มีการเปิดเมืองในช่วงเดือนตุลาคม 2564 อ้างอิงจากสำนักงานประชาสัมพันธ์ กรุงเทพมหานคร โดยจากการคิดลดกระแสเงินสดในระยะเวลาที่เข้ากรรมสิทธิ์ที่ดิน ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 7.47 และปรับเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ +/- 0.5 เพื่อสะท้อนถึงความอ่อนไหวของสมมติฐาน และไม่มี Terminal Value ได้ผลการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 916.44 – 1,099.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าตามสัดส่วนการเข้าซื้อที่ร้อยละ 40 เท่ากับ 366.58 – 439.71 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเป้าหมายจากการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ทริที แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเป้าหมายด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด ได้มูลค่ากิจการ ล้านบาท บนสมมติฐานที่โรงแรมจะมีการเปิดให้บริการไตรมาส 3 ปี 2565 ซึ่งมีแนวโน้มของการระบาดเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ที่ลดลง ได้มูลค่ากิจการ 1,234.30 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สิน ประกอบกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนผู้ถือหุ้นข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่าราคาซื้อขายบริษัทเป้าหมาย อยู่ในช่วงราคาที่สมเหตุสมผล กับสถานการณ์ปัจจุบัน และศักยภาพในการเจริญเติบโตของพื้นที่ใกล้เคียง

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดเป็นสิ่งที่ตอบแทน และทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดและสามารถนำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปลงทุนในธุรกิจประเภทอื่น ซึ่งถือเป็นการขยายขอบเขตของประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย จะทำให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่ดีขึ้น จากการไม่รับผลขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทเป้าหมาย ในอนาคต นอกจากนี้ กระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุน บริษัทฯ ยังสามารถนำไปลดภาระหนี้และดอกเบี้ยของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทุนที่ดีขึ้นได้อีกด้วย

9. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย ดังนี้

- 9.1 บริษัทฯ จะสำรองเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย เพื่อวัตถุประสงค์ต่อไปนี้
 - (1) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ หรือ
 - (2) เพื่อใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ต้องการกระจายความเสี่ยงของการทำธุรกิจต่างๆ และลดปัจจัยความเสี่ยงจากการทำธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทฯ จะพิจารณาตามความเหมาะสมและศักยภาพของธุรกิจ รวมถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ ตามที่ระบุในข้อ 3.1 ข้างต้นด้วย

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 มีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจากการทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่ดีขึ้น บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดและสามารถนำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปลงทุนในธุรกิจประเภทอื่นได้

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มีกรรมการ และ/หรือ กรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษฎา พฤติภัทร)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร