

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นกิจการ โรงแรม พลาซ่า แอทธินี นิวยอร์ก (Plaza Athenee New York) (“กิจการ”) โดยการเข้าซื้อหุ้นจำนวนร้อยละ 100 ของบริษัท พลาซ่า แอทธินี จำกัด (“พลาซ่า แอทธินี”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนภายใต้กฎหมายไทย และเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้น บริษัท พลาซ่า แอทธินี โฮเทล จำกัด (“พลาซ่า แอทธินี โฮเทล”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนภายใต้กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา โดยทั้งสองบริษัทดังกล่าวเป็นเจ้าของกิจการโรงแรมพลาซ่า แอทธินี นิวยอร์ก (Hotel Plaza Athenee New York), ทาวน์เฮาส์ และแบรนด์พลาซ่า แอทธินี ที่มีสิทธิประกอบกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย โดยรายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นกิจการ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในพลาซ่า แอทธินี จากผู้ถือหุ้นเดิมของพลาซ่า แอทธินี (“ผู้ขายหุ้นสามัญ พลาซ่า แอทธินี”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ผู้ซื้อหุ้น”) จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ พลาซ่า แอทธินี รวมมูลค่าประมาณ 7,789.0 ล้านบาท¹ หรือเทียบเท่า 226.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐ² ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในพลาซ่า แอทธินี ระหว่างผู้ขายหุ้นกับผู้ซื้อหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น”)

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของพลาซ่า แอทธินี ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทธินี ภายในวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 และผู้ซื้อหุ้นมีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของพลาซ่า แอทธินี จากผู้ขายหุ้น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่รับโอนหุ้นส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 10 ปี จากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 10 แบบทบต้นต่อปีของยอดที่ค้างชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

อนึ่ง การเข้าซื้อหุ้นกิจการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ขายหุ้น ซึ่งมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ของผู้ขายหุ้น โดยมีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

¹ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท พลาซ่า แอทธินี จำกัด ผู้ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้น พลาซ่า แอทธินี โฮเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ
² คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำกิจการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อกิจการ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ผู้ถือหุ้นจะเข้าซื้อหุ้นสามัญในพลาซ่า แอทินี จากผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นพลาซ่า แอทินี สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นกิจการ และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อพลาซ่า แอทินี และพลาซ่าแอทินี โฮเทล หรือการประกอบกิจการสำหรับกิจการ เกิดขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของพลาซ่า แอทินี ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี ภายในวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 และผู้ถือหุ้นมีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี จากผู้ขายหุ้น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ ทั้งนี้หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำการไถ่หุ้นส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 10 ปี จากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 10 แบบทบต้นต่อปีของยอดที่ค้างชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

- : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้น ในอัตราร้อยละ 100 และ
- 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของพลาซ่า แอทินี ในฐานะผู้ขายหุ้น ในอัตราร้อยละ 100

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ขายหุ้น มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้น เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นกิจการ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในพลาซ่า แอทินี จากผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี รวมทั้งหมดจำนวน 59,500,000 หุ้น³ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 7,789.0 ล้านบาท⁴ หรือเทียบเท่า 226.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐ⁵ ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นกิจการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ พลาซ่าแอทินี โฮเทล เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมและทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่เลขที่ 35, 37 อีสต์ 64 สตรีท 10065 รัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา มีขนาดที่ดินรวม 0.28 เอเคอร์ (12,061 ตารางฟุต) และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงมีสิทธิในการใช้แบรนด์ พลาซ่าแอทินี ดังนั้น การเข้าซื้อหุ้นกิจการ ทำให้ผู้ถือหุ้น กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นในพลาซ่า แอทินี ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสิทธิในการใช้แบรนด์⁶ ดังกล่าวข้างต้น

³ ณ วันที่ของสารสนเทศฉบับนี้ ผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี ถือหุ้นในพลาซ่า แอทินี จำนวน 49,100,000 หุ้น ทั้งนี้ ก่อนที่จะมีการซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น พลาซ่า แอทินี จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี ถือหุ้นในพลาซ่า แอทินี เป็นจำนวน 59,500,000 หุ้น

⁴ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี

⁵ คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

⁶ สิทธิในการใช้แบรนด์ปัจจุบันในสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย รวมถึงโอกาสความเป็นไปได้ในประเทศอื่น ยกเว้นประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเจ้าของ Plaza Athenee Paris เป็นผู้มียุติสิทธิในการใช้แบรนด์ในประเทศดังกล่าว

ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ} \\
 &\quad \text{พลาซ่า แอทธานี} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{4,683.7 \text{ ล้านบาท} \times 100}{82,659.94 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 5.67}
 \end{aligned}$$

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากพลาซ่า แอทธานี ไม่มีกำไรจากการดำเนินงาน (พลาซ่า แอทธานี มีแต่รายได้จากดอกเบี้ยรับ และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน)

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{14,956.88 \text{ ล้านบาท}^7 \times 100}{158,235.79 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 9.45}
 \end{aligned}$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

⁷ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท พลาซ่า แอทธานี จำกัด เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ และทรัพย์สินและหนี้สินหมุนเวียน

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดของกิจการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{7,789.00 \text{ ล้านบาท}^8 \times 100}{82,659.94 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 9.42}
 \end{aligned}$$

การลงทุนในกิจการ มีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 9.45 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 9.45 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าของกิจการ จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการมีขนาดรายการรวม 7,789.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อหุ้นกิจการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการมีขนาดเล็ก อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการการเข้าทำกิจการ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) และ
- (ค) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าซื้อหุ้นกิจการ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

⁸ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ พลาซ่า แอทธิวี

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในพลาซ่า แอทินี จำนวน 59,500,000 หุ้น⁹ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของพลาซ่า แอทินี

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. ชื่อบริษัท | : บริษัท พลาซ่า แอทินี จำกัด |
| 2. เลขทะเบียนนิติบุคคล | : 0105533068529 |
| 3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง | : 15 มิถุนายน 2533 |
| 4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : การดำเนินการถือหุ้นบริษัท พลาซ่า แอทินี โฮเต็ล จำกัดซึ่งประกอบกิจการโรงแรมและภัตตาคารในประเทศสหรัฐอเมริกา |
| 5.ทุนจดทะเบียน | : 4,910,000,000 |
| 6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | : 4,910,000,000 |
| 7. ภาระผูกพันในหุ้น | : ไม่มี |

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของพลาซ่า แอทินี

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจ.ทีซีซี แลนด์ อินเตอร์ (ประเทศไทย)	49,099,994	99.99999
บจ.ดี อิมพีเรียล อังกอร์ พาลเอส	5	0.00001
บจ.เอส.เอ.เอส.เทรคดิง	1	0.00000
รวม	49,100,000	100.00000

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
-------------------	---------------------	-------------------------------

⁹ ณ วันที่ของสารสนเทศฉบับนี้ ผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี ถือหุ้นในพลาซ่า แอทินี จำนวน 49,100,000 หุ้น ทั้งนี้ ก่อนที่จะมีการซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น พลาซ่า แอทินี จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี ถือหุ้นในพลาซ่า แอทินี เป็นจำนวน 59,500,000 หุ้น

บจ.ทีซีซี แลนด์ อินเตอร์ (ประเทศไทย)	48,790,000	82.00000 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่ เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ พลาซ่า แอทธานี จะซื้อหุ้น พลาซ่า แอทธานี ในสัดส่วน ร้อยละ 18 ก่อน ภายใน วันที่ 26 กรกฎาคม 2566)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	10,710,000	18.00000
รวม	59,500,000	100.00000

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2566

- | | | |
|-----|----------------|---------------|
| (1) | นายโสมพัฒน์ | ไตรโสรัส |
| (2) | นายจรัสต์ | อินคมนตรี |
| (3) | นางสาวศิริพร | สิริเจริญ |
| (4) | นางสาวอาวีวรรณ | ตั้งตรงจิตร |
| (5) | นางทัศนีย์ | เนตรณี |
| (6) | นางอรจิรา | รัตจินดา |
| (7) | นางสาวชวนชื่น | ลิมปเสนีย์ |
| (8) | นางสาวมาลัย | อุดมนิติรัตน์ |

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของพลาซ่า แอทธานี บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของพลาซ่า แอทธานี

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2563 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2564 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบแล้ว
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์	4,981.35	5,442.46	5,549.69
หนี้สิน	623.59	789.12	865.93

ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,357.76	4,653.34	4,683.75
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	48.74	296.91	32.09
ค่าใช้จ่าย	0.05	0.04	0.04
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	47.99	295.58	30.41

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด ทั้งนี้ งบดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโรงแรมพลาซ่า แอทินี นิวยอร์ก ตามเล่มผู้ประเมินอิสระซีบีอาร์อีที่มูลค่า 251.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เทียบเท่า 8,674 ล้านบาท

ทั้งนี้ การได้มาซึ่งหุ้นของพลาซ่า แอทินี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทพลาซ่า แอทินี โฮเต็ล จำกัด ในประเทศสหรัฐอเมริกา ทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าพัฒนาธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารของพลาซ่า แอทินี โฮเต็ล

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมในระดับลักซ์ซูรี ภายใต้การผสมผสาน แบรินด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลกระหว่าง แบรินด์โรงแรมพลาซ่าแออทินีและแบรินด์โนบู ที่นำเอาวัฒนธรรมความหรูหราตะวันตกและศิลปะอาหารที่หรูหราของตะวันออกมารวมกัน ทั้งนี้ การเปิดกิจการโรงแรมพลาซ่า แอทินี โนบู แอนด์ สปา นิวยอร์ก นับเป็นโรงแรมโนบูแห่งแรกในเมืองนิวยอร์ก และจะเป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์และลักซ์ซูรีแห่งใหม่ที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นให้กับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในเมืองนิวยอร์ก พร้อมดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและจากประเทศทั่วโลก โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2569

5. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีการชำระเงิน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นกิจการ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในพลาซ่า แอทินี ในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 7,789.0 ล้านบาท¹⁰ หรือเทียบเท่า 226.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐ¹¹ ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือ

¹⁰ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ พลาซ่า แอทินี

¹¹ คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

บริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นในพลาซ่า แอทินี ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 1,402.0 ล้านบาท หรือเทียบเท่า 40.7 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ¹² โดยจะชำระเป็นเงินสด ภายในวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 และผู้ถือหุ้นมีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของพลาซ่า แอทินี จากผู้ขายหุ้นสามัญพลาซ่า แอทินี (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ (ในสัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 หรือ “หุ้นส่วนที่เหลือ”) ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำการไถ่หุ้นส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 10 ปี จากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 10 แบบทบต้นต่อปีของยอดที่ค้างชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าหุ้นซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นในพลาซ่า แอทินี ในมูลค่าประมาณ 7,789.0 ล้านบาท¹³ หรือเทียบเท่า 226.0 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ¹⁴ เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการ (ซึ่งประกอบด้วยที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมและทาว์นเฮ้าส์รวมเนื้อที่ 0.28 เอเคอร์ (12,061 ตารางฟุต) (ห้องพักจำนวน 145 ห้อง บนอาคารโรงแรม 16 ชั้น และสิ่งอำนวยความสะดวกบนอาคารหลักและอาคารสนับสนุนอื่น ๆ) โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิของพลาซ่าแอทินีตามงบบริหาร ณ สิ้นสุดเดือนเมษายน 2566 หลังรวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินพลาซ่าแอทินีนิวยอร์กและรายการปรับปรุงทุนในเดือนมิถุนายน 2566 โดยในส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิตามงบบริหารดังกล่าวมีมูลค่า 8,904 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สิน ของพลาซ่าแอทินีนิวยอร์กตามการประเมิน ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศสหรัฐอเมริกา) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาต New York State License และรับรองโดย MAI (Member of the Appraisal Institute) ในประเทศสหรัฐอเมริกา และบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย มีมูลค่า 251.7 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่า 8,673.6 ล้านบาท¹⁵

¹² คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

¹³ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ พลาซ่า แอทินี

¹⁴ คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

¹⁵ คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน เท่ากับ 34.46 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยคำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคารย้อนหลัง 20 วันทำการตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ถึง 8 มิถุนายน 2566

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการ โรงแรม พลาซ่า แอททินี โนบู แอนด์ สปา นิวยอร์ก นี้ และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 11.4

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำกิจการ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุน รวมทั้งเป็นการขยายฐานลูกค้า อีกทั้งเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ชูรีในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อเติมเต็มและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

นอกจากนี้การเข้าซื้อหุ้นกิจการครั้งนี้ ยังเป็นการได้มาซึ่งโรงแรมพลาซ่า แอททินี นิวยอร์กซึ่งเป็นหนึ่งในโรงแรมที่ดีที่สุดของนิวยอร์กและได้รับรางวัลต่อเนื่องมาอย่างยาวนาน และเป็นโครงการ Freehold ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ยอดเยี่ยมในเกาะแมนฮัตตัน

อนึ่ง การเปิดตัวของโครงการพลาซ่า แอททินี ร่วมกับ โนบู ทั้งในนิวยอร์กและกรุงเทพฯ เป็นการสร้างมาตรฐานใหม่ให้กับอุตสาหกรรมโรงแรมด้วยความพิเศษของทั้งสองโครงการที่เป็นอาคารที่อันทรงคุณค่ากว่าศตวรรษอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดของทั้งสองเมืองที่เป็นที่ชื่นชอบของนักเดินทางทั่วโลก ซึ่งโครงการในกรุงเทพฯ ตั้งที่อาคารไอเอซี ริมน้ำเจ้าพระยา และนับเป็นการสร้าง Synergy ของทั้งสองโครงการ

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ยังทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งสิทธิในแบรนด์ พลาซ่าแออททินีในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศไทยซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคตอีกด้วย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และวิธีการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าซื้อหุ้นกิจการ จำนวน 7,789.0 ล้านบาท¹⁶ จากวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะยาวที่เหมาะสมสำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ (RDPD) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินในประเทศแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใดๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

9. เงื่อนไขในการเข้าซื้อหุ้นกิจการ

เงื่อนไขในการเข้าซื้อหุ้นกิจการ มีรายละเอียดตามข้อ 1 (วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ) ข้างต้น

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

¹⁶ ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ พลาซ่า แอททินี

บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามข้อ 2 (คู่มือที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ) ข้างต้น

ในการนี้ กรรมการของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ (1) นายเจริญ สิริวัฒนภักดี (2) นางวัลลภา ไตรโสรัส (3) นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส และ (4) นายสิทธิชัย ไชยเกรียงไกร (รวมเรียกว่า “กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย”) เข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณา วาระที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นต่อการเข้าซื้อหุ้นกิจการ ดังต่อไปนี้

การเข้าซื้อหุ้นกิจการในครั้งนี้ นอกจากจะสร้างความเติบโต แข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุน รวมทั้งเป็นการขยายฐานลูกค้าระดับลักซ์ซูรี บริษัทได้มาซึ่งโรงแรมพลาซ่า แอทธินี นิวยอร์กซึ่งเป็นหนึ่งในโรงแรมที่ดีที่สุดของนิวยอร์กและได้รับรางวัลต่อเนื่องมาอย่างยาวนาน และเป็นโครงการ Freehold ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ยอดเยี่ยม ในเกาะแมนฮัตตัน

นอกจากนี้ บริษัทยังได้สิทธิในการใช้แบรนด์ระดับอัลตราลักซ์ซูรีทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย ซึ่งจะทำให้บริษัทสร้างกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคตได้อย่างยั่งยืน

โอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินคุณภาพระดับโลกครั้งนี้ เป็นการสร้างกระแสเงินสด และผลกำไรให้แก่บริษัท รวมถึงสร้างการเติบโตและการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนและมั่นคงร่วมกันกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน จึงเห็นว่า กิจการจะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี