



## ASSET WORLD CORPORATION

ที่	สล. 010/2567
วันที่	28 กุมภาพันธ์ 2567
เรื่อง	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ การจ่ายเงินปันผล การแต่งตั้ง ตั้งกรรมการใหม่ และการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (แก้ไข)
เรียน	กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย	สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้

1. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ”) เพื่อพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานโดยสรุปมีดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเติบโตก้าวกระโดดมาอยู่ที่ 5,105 ล้านบาท และกำไรจากการดำเนินงานกลุ่มธุรกิจ (BU EBITDA) อยู่ที่ 10,639 ล้านบาท ตามงบการเงินซึ่งรวมมูลค่ายุติธรรม เติบโตร้อยละ 28.2 และ 26.6 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)
- กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) เติบโตอยู่ที่ 3,658 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.8 และมีรายได้เฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) เท่ากับ 5,661 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน (YoY)

2. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนประมาณ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะกิจการ และพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล จากผลประกอบการที่ปรากฏตามงบการเงินรวม ประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินจำนวนประมาณ 1,600.3 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดในการจ่ายเงินปันผลนี้นำมาจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 และกำไรสะสม ของบริษัทฯ หากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) จะเป็นวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 และบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

1 / 10



## ASSET WORLD CORPORATION

3. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบวาระ จำนวน 4 ท่าน<sup>1</sup> ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. คุณรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์  | กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน                               |
| 2. คุณวัชรดา ตันตริยานนท์   | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ   |
| 3. รศ.ธิติพันธ์ เชื้อบุญชัย | กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง<br>กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน |
| 4. คุณวัลลภา ไตรโสรัส       | กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง                                     |

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาเลือกตั้งกรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น กลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิมอีกวาระหนึ่ง รวมทั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิมในคณะกรรมการชุดย่อยด้วย

และมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่อีก 2 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ ตามรายชื่อต่อไปนี้

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. คุณกสินท์ สารสิน    | กรรมการอิสระ |
| 2. คุณยุทธศักดิ์ สุภสร | กรรมการอิสระ |

<sup>1</sup> ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 นี้ มีกรรมการที่ถึงกำหนดออกตามวาระจำนวน 5 ท่าน โดยนายประสิทธิ์ โฆวิทกุล แจ้งความประสงค์ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง จึงทำให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบวาระ จำนวน 4 ท่าน

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412



## ASSET WORLD CORPORATION

4. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2567 รวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) อยู่ภายใต้งบประมาณ 32,000,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับงบประมาณค่าตอบแทนคณะกรรมการประจำปี 2566 และให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการและค่าตอบแทนพิเศษ ตามความเหมาะสมจากผลประกอบการของบริษัทฯ และตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญ โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่น ๆ สำหรับกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการของบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย	ค่าตอบแทนรายเดือน <sup>1</sup> (บาท/ คน/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>		
- ประธานกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
- กรรมการ	90,000	ไม่มี
<b>คณะกรรมการบริหาร</b>		
- ประธานกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
- กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
<b>คณะกรรมการตรวจสอบ</b>		
- ประธานกรรมการ	80,000	ไม่มี
- กรรมการ	20,000	ไม่มี
<b>คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</b>		
- ประธานกรรมการ	50,000	ไม่มี
- กรรมการ	15,000	ไม่มี
<b>คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง</b>		
- ประธานกรรมการ	50,000	ไม่มี
- กรรมการ	15,000	ไม่มี
<b>คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ</b>		
- ประธานกรรมการ	50,000	ไม่มี
- กรรมการ	15,000	ไม่มี
<b>สิทธิประโยชน์อื่น</b>	ไม่มี	ไม่มี

หมายเหตุ<sup>1</sup> นายเจริญ สิริวัฒนภักดี (ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหาร) แสดงความจำนงไม่รับค่าตอบแทน  
นางวัลลภา ไตรโสรัส (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่) ไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ เนื่องจากได้รับค่าตอบแทน  
ประจำจากบริษัทฯ

ทั้งนี้ อัตราค่าตอบแทนตามตารางเพื่อเป็นข้อมูลประกอบ โดย อัตราค่าตอบแทนกรรมการนี้ มีความเหมาะสมและ  
เทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ชั้นนำในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

3 / 10



## ASSET WORLD CORPORATION

5. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ตามรายชื่อต่อไปนี้

- |                 |                |                                       |
|-----------------|----------------|---------------------------------------|
| 1) นายสุเมธ     | แจ้สามสี       | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9362 หรือ |
| 2) นางสาวนิตยา  | เชษฐโชติรส     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 หรือ |
| 3) นายเอกสิทธิ์ | ชูธรรมสถิตย์   | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 หรือ |
| 4) นางสาวยุวณูช | เทพทรงวัจจ     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5371 หรือ |
| 5) นางสาวกนกอร  | ภูริปัญญาพานิช | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512     |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้น เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 โดยกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชี สำหรับปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นค่าสอบบัญชี (Audit Fee) จำนวน 3,505,000 บาท ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายอื่นซึ่งจะเรียกเก็บตามจริงแต่ไม่เกินจำนวนที่เสนอ

6. มีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของกรรมการบริษัทฯ ทุกท่าน (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โครงการโรงแรม สุขุมวิท 38) บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (รวมเรียกว่า โครงการลานนาทึค เดสทินเนชั่น) และบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอเชียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด) (โครงการโอพี การ์เด็น) (รวมเรียกว่า “โครงการของบริษัทฯ”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.1 การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“38 ดีเวลลอปเม้นท์”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น<sup>2</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ กับผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวม

<sup>2</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่ไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412



## ASSET WORLD CORPORATION

ภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ซูร์ประมาณไตรมาสที่ 3 ในปี 2571

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

- 6.2 การเข้าลงทุนในบริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (“เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่”) บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (“เพิ่มทรัพย์สิริ 2”) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (“กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ถือหุ้นเดิมของทั้ง 3 บริษัท (“ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น<sup>3</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น<sup>4</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 และหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น<sup>5</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ (“ผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) รวมมูลค่าประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล

<sup>3</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<sup>4</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<sup>5</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412



## ASSET WORLD CORPORATION

ข้างคลาน เชียงใหม่ ระหว่างผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น กับผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (“สัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ข้างคลาน เชียงใหม่ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน ประมาณ 8,502.2 ล้านบาท<sup>6</sup> (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้น ประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้โครงการ ลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ซูรี ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟส ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ข้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละ บริษัท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อ หุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ข้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขาย หุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไข ว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้า ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

- 6.3 การเข้าลงทุนเพิ่มเติมใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด<sup>7</sup> (“เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) โดยการ ชำระราคาซื้อหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้า ลงทุนครั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น ทั้งนี้ สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเอดับบลิวซี

<sup>6</sup> มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

<sup>7</sup> เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412





## ASSET WORLD CORPORATION

เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) จากผู้ขายหุ้นสามัญ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทแล้วเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 โดยที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีหน้าที่ต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม<sup>8</sup> ของเอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในวงเงินประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ลงวันที่ 19 เมษายน 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 และข้อตกลงใดที่คู่สัญญาอาจจะตกลงกันต่อไป (หากมี) (รวมเรียกว่า “สัญญาซื้อขายหุ้นเอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) นอกจากนี้ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570

อนึ่ง การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ 6.1 ถึงข้อ 6.3 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้น ถือเป็น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 9.879 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา และเมื่อรวมขนาดรายการของได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ 6.1 ถึงข้อ 6.3 ข้างต้น จะ

<sup>8</sup> บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอเชียติก โฮเตลคอลเลคชั่น จำกัด”) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์พาร์ค ส่วนต่อขยาย (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอ็ดบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอที การ์เด็น)

<sup>9</sup> ขนาดรายการคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของทั้งสามโครงการตามข้อ 6.1 – 6.3 ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบตันต่อปีตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม 6.1 – 6.2 ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

7 / 10



## ASSET WORLD CORPORATION

ทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และคณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ 6.1 ถึงข้อ 6.3 ข้างต้น ยังเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ ซึ่งมีนายเจริญศิริวัฒน์ภักดี (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ของผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ โดยมีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.83<sup>10</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง

<sup>10</sup> ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดของทั้งสามโครงการตามข้อ 6.1 – 6.3 ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม 6.1 – 6.2 ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412





## ASSET WORLD CORPORATION

ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อโครงการของบริษัทฯ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของโครงการของบริษัทฯ ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ **สิ่งที่ส่งมาด้วย**)

7. มีมติให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Record Date) ในวันที่ 15 มีนาคม 2567
8. มีมติให้กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 15:00 - 17:00 น. ณ ห้องแกรนด์ฮอลล์ ชั้น 2 โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ชูรี คอลเล็คชัน โฮเทล เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 และเพิ่มช่องทางการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งนี้จะเป็นการประชุมทั้งแบบประชุมที่สถานที่จัดประชุม และ E-AGM (Hybrid Meeting) เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วาระที่ 2 พิจารณออนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

วาระที่ 3 พิจารณออนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจากงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการที่ปรากฏตามงบการเงินรวม ประจำปี 2566

วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และการกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567

วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดตามวาระ และการแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่

วาระที่ 6 พิจารณออนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

9 / 10



## ASSET WORLD CORPORATION

- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง  
เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง
- วาระที่ 7.1 การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38)
- วาระที่ 7.2 การเข้าลงทุนใน บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (โครงการลานนาทิว เดสติเนชั่น)
- วาระที่ 7.3 การเข้าลงทุนในบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (โครงการโอพี การ์เด็น)
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเข้าเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอได้ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2567 ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว พบว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเข้าเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ และ/หรือ บุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มอบหมายมีอำนาจภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายในการพิจารณา กำหนด แก้ไข เพิ่มเติม หรือ เปลี่ยนแปลง วัน เวลา สถานที่ รูปแบบการประชุม และวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ตามสมควร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(คุณพสุชา สิ้นไชย)

เลขาธิการบริษัท

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

BUILDING  
A BETTER FUTURE

54th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966

Tax ID: 0107561000412

10 / 10

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38) บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด และบริษัท กาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (รวมเรียกว่า โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น) และบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเต็ล คอลเลคชั่น จำกัด) (โครงการโอพี การ์เด็น) (รวมเรียกว่า “โครงการของ บริษัทฯ”) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

การเข้าลงทุนในบริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“38 ดีเวลลอปเม้นท์”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น<sup>1</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ระหว่างผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ กับผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์”) นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ชัวร์ประมาณไตรมาสที่ 3 ในปี 2571

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี

<sup>1</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบทวนต้นทุนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบทวนต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

## (2) โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

การเข้าลงทุนใน บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด (“เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่”) บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จำกัด (“เพิ่มทรัพย์สิริ 2”) และบริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด (“กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ถือหุ้นเดิมของทั้ง 3 บริษัท (“ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น<sup>2</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น<sup>3</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 และหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น<sup>4</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ (“ผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) รวมมูลค่าประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ระหว่างผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น กับผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (“สัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น”) นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท<sup>5</sup> (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการภายใต้โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ชัวร์ ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละบริษัท ภายใน

<sup>2</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<sup>3</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<sup>4</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

<sup>5</sup> มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

วันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

### (3) โครงการโอพี การ์เด็น

การเข้าลงทุนเพิ่มเติมใน บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด<sup>6</sup> (“เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยเป็นบริษัทในกลุ่มของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ในการเข้าลงทุนครั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น ทั้งนี้ สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 1,850,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท (“ผู้ถือหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) จากผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทแล้วเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 โดยที่ผู้ถือหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีหน้าที่ต้องชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม<sup>7</sup> ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในวงเงินประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ลงวันที่ 19 เมษายน 2564 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 และข้อตกลงใดที่คู่สัญญาอาจจะตกลงกันต่อไป (หากมี) (รวมเรียกว่า “สัญญาซื้อขายหุ้นเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท”) นอกจากนี้ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570

อนึ่ง การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่นตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการข้างต้น ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่ง

<sup>6</sup> เดิมชื่อบริษัท เอเชียติก โฮเตล คอลเลคชั่น จำกัด

<sup>7</sup> บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอเชียติก โฮเตล คอลเลคชั่น จำกัด”) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในการเข้าลงทุนในโครงการเอเชียติก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ ส่วนต่อขยาย (ซึ่งราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ยังไม่รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโอพี การ์เด็น)

สินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 9.87<sup>8</sup> อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา<sup>9</sup> และเมื่อรวมขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการตามข้อ (1) และข้อ (2) ข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และคณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในโครงการของบริษัทฯ ตามข้อ (1) ถึงข้อ (3) ข้างต้น ยังเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ ซึ่งมีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ของผู้ขายหุ้นของทั้งสามโครงการ โดยมีมูลค่าของรายการมากกว่า 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.83<sup>10</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา

<sup>8</sup> ขนาดรายการคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของทั้งสามโครงการตามข้อ (1) – (3) ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบตันต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม (1) – (2) ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท

<sup>9</sup> รายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ปรากฏตามข้อ 3

<sup>10</sup> ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดของทั้งสามโครงการตามข้อ (1) – (3) ข้างต้น เงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการ (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) และเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบตันต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5 ของโครงการตาม (1) – (2) ข้างต้น เป็นจำนวน 17,024.1 ล้านบาท



ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อโครงการของบริษัทฯ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

### 1.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

ผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ สำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อดังกล่าวและผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิที่จะดำเนินการ

ซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

## 1.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

ผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่นสำเร็จครบถ้วน และ/หรือ ได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีมติอนุมัติให้เข้าทำโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น
- (ข) ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect) ต่อ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ หรือการประกอบกิจการสำหรับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เกิดขึ้น
- (ค) ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์หรือทรัพย์สินใด ๆ ของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ จะมีการสอบทานธุรกิจและพิจารณาผลการสอบทานอย่างครบถ้วนก่อนการเข้าซื้อดังกล่าว และผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีสิทธิที่จะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ซ้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบ

ต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินสดเฉลี่ยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

### 1.3 โครงการโอพี การ์เด็น

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ซื้อหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จะชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมในเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567

## 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

### 2.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง** :
- 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ ในอัตราร้อยละ 100 และ
  - 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของ 38 ดีเวลลอปเมนท์ ในฐานะผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ ในอัตราร้อยละ 100

**ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ** : ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 2.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง** :
- 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ในอัตราร้อยละ 100 และ
  - 2) ผู้ถือหุ้นเดิมของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ ในฐานะผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ในอัตราร้อยละ 100

**ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ** : ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางอ้อมมากกว่าร้อยละ 10 ทำให้

ผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง  
กันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## 2.3 โครงการโอพี การ์เด็น

**คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง** : 1) บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ชำระราคาซื้อ  
ขายหุ้นเพิ่มเติม เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์  
เด็น และ  
2) ผู้ถือหุ้นเดิมของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในฐานะ  
ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในอัตราร้อย  
ละ 100

**ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ** : ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีนายเจริญ สิริ  
วัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ  
บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น โดยการถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมรวม  
มากกว่าร้อยละ 10 ทำให้ผู้ขายหุ้นสามัญเอดับบลิวซี เจริญกรุง  
แอสเสท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่อง  
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

## 3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

### 3.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

#### ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38  
ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมทั้งหมดจำนวน 300,000 หุ้น<sup>11</sup> หรือ  
คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ  
998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์  
นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ  
2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระ  
ทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินโครงการ

<sup>11</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้  
จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

ภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 3 ในปี 2571 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็น การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตาม ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 7314 เลขที่ดิน 1039 หน้าสำรวจ 244 ตั้งอยู่ที่ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดิน 2-0-18 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 7314 ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ทำให้ผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ กล่าวคือ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มาซึ่งสิทธิในการครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวข้างต้น

#### ขนาดของรายการ

#### การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{22.4 \text{ ล้านบาท} \times 100}{5,104.6 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 0.44}$$

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

$$= \frac{3,229.3 \text{ ล้านบาท}^{12} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 1.87}$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

$$= \frac{3,229.3 \text{ ล้านบาท}^{13} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 3.76}$$

3.2 **โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น**

**ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 3 บริษัท คือ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 3 บริษัทดังกล่าวจากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น โดยผู้ซื้อหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จะซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 17,000,000 หุ้น<sup>14</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ หุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น<sup>14</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ

<sup>12</sup> ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 1,224.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 2,005.2 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

<sup>13</sup> ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 1,224.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 2,005.2 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

<sup>14</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาค่าซื้อหุ้นสามัญ



ละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 และหุ้นสามัญรวมทั้งหมดจำนวน 50,000,000 หุ้น<sup>14</sup> หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท<sup>15</sup> (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงแบรนด์โรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ชัวร์ ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) เฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนด้วย

ทั้งนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 29, 69487, 69539 เลขที่ดิน 2656, 15, 16 หน้าสำรวจ 370, 4885, 4886 ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 2-3-10 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว เพิ่มทรัพย์สิริ 2 เป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 540, 313, 627 เลขที่ดิน 2725, 2705, 2706 หน้าสำรวจ 371, 394, 395 ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 6-1-22.7 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินเลขที่ดังกล่าว และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 368, 388, 27539, 34325, 34326, 34327, 34328, 59355, 59356, 59360, 62491, 62492, 62493, 65413, 65414, 65415, 65416, 65424, 65425, 65426, 59358, 62495, 2474, 2475, 8853, 8855, 8856, 8857, 8858, 60123, 59354, 111044, 111045, 111046, 111047, 111048, 111049, 111050, 111051, 8854 เลขที่ดิน 2738, 2668, 2726, 2731, 2732, 2733, 2734, 2672, 2673, 2667, 2674, 2670, 2671, 2920, 2735, 2736, 2737, 2660, 2669, 2661, 2681, 2680, 2662, 2665, 2666, 2664, 2663, 2917, 2918, 2677, 2657, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 2916 หน้าสำรวจ 337, 341, 2050, 2278,

<sup>15</sup> มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนามนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิบุ เชียงใหม่ปัจจุบัน

2279, 2280, 2281, 4221, 4222, 4226, 4421, 4439, 4440, 4718, 4719, 4720, 4717, 4730, 4731, 4729, 4224, 4442, 343, 344, 939, 941, 942, 943, 944, 4276, 4220, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 940 ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน 12-1-68.2 ไร่ และอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนส่วนควบใด ๆ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว ดังนั้น การเข้าลงทุนใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ทำให้ผู้ถือหุ้นของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ในฐานะผู้ถือหุ้นใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้น

**ขนาดของรายการ**

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์**

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

$$\begin{aligned}
 & \text{(มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ} \\
 & \text{เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ + NTA ของเพิ่ม} \\
 & \text{ทรัพย์สิริ 2 + NTA ของ กาแล่ ช้างคลาน} \\
 & \text{เชียงใหม่)} \times 100 \\
 & \text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ} \\
 & = \frac{493.6^{16} \text{ ล้านบาท} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}} \\
 & = \text{ประมาณร้อยละ 0.57}
 \end{aligned}$$

(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

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

<sup>16</sup> ทั้งนี้ หากคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ หลังจากที่มีการโอนย้ายทรัพย์สินสำหรับโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น จากบริษัทอื่นๆ ของผู้ขาย จะเป็น 491.6 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 0.57

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

$$= \frac{12,731.4 \text{ ล้านบาท}^{17} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 7.38}$$

(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

$$= \frac{12,731.4 \text{ ล้านบาท}^{17} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 14.83}$$

### 3.3 โครงการโอพี การ์เด็น

**ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท นอกจากนี้ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4

<sup>17</sup> ประกอบด้วย ราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ รวมเป็นจำนวน 4,229.1 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 8,502.2 ล้านบาท (รวมมูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ปัจจุบัน และดอกเบียเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ) โดยคำนวณจากราคาซื้อขายหุ้นสูงสุดรวมเงินชำระเพิ่มร้อยละ 5 ทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ ตามเงื่อนไขของระยะเวลาซื้อขายหุ้นในปีที่ 5

ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักซ์ซูรี ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ขนาดของรายการ**

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์**

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโอพี การ์เด็น ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ  
ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ
- 2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน  
ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน
- 3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน  

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

$$= \frac{1,063.4 \text{ ล้านบาท}^{18} \times 100}{172,437.3 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= \text{ประมาณร้อยละ 0.62}$$
- 4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์  
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

<sup>18</sup> ประกอบด้วยมูลค่าการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติม ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำนวน 440.0 ล้านบาท และเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 623.4 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างพัฒนาโครงการ)

บริษัทฯ คำนวณขนาดของโครงการโอที การ์เดิน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{1,063.4 \text{ ล้านบาท}^{18} \times 100}{85,857.4 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ประมาณร้อยละ 1.24}
 \end{aligned}$$

โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 9.87 และบริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่

- 1) การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ถนนอันดามัน ภูเก็ต โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.03 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566
- 2) การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ตำบลช้างคลาน จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.72 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 (ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567)

เมื่อรวมขนาดรายการตามข้อ 1) – 2) ข้างต้นกับโครงการของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.62 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดพร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าของโครงการของบริษัทฯ จากกรคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวม 17,024.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) และ

- (ค) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

##### 4.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 300,000 หุ้น<sup>19</sup> หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลบริษัทของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| 1. ชื่อบริษัท             | : | บริษัท 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                 |
| 2. เลขทะเบียนนิติบุคคล    | : | 0105559151211                                  |
| 3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง | : | 23 กันยายน 2559                                |
| 4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ  | : | การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ |
| 5.ทุนจดทะเบียน            | : | 3,000,000 บาท                                  |
| 6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว   | : | 3,000,000 บาท                                  |
| 7. ภาระผูกพันในหุ้น       | : | ไม่มี  |

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 28 เมษายน 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>19</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ยอดกิจธุรกิจ จำกัด	1	0.000350
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.000350
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	299,998	99.99930
<b>รวม</b>	<b>300,000</b>	<b>100.0000</b>

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสามของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

<sup>19</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ



1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	246,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเมนท์ เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ จะซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเมนท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	54,000	18
<b>รวม</b>	<b>300,000</b>	<b>100.0000</b>

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นายสมหวัง เต็มพรสิน
- (2) นายจักรารุช รอดสัตว์
- (3) นายครรชิต สมจิตร
- (4) นายจีรพจน์ ศรีเจริญ
- (5) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (6) นางสาวอัญชุลี เตมีรักษ์
- (7) นางสาวสุนารี ประกรแก้ว

หมายเหตุ: ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นของ 38 ดีเวลลอปเมนท์ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์<sup>20</sup>

(หน่วย: ล้านบาท)

38 ดีเวลลอปเม้นท์	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	638.25	638.35	682.75
หนี้สิน	642.75	663.00	684.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(4.50)	(24.65)	(2.23)
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	3.60	3.60	47.70
ค่าใช้จ่าย	9.18	23.84	25.28
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(5.58)	(20.24)	22.42

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอเอสวี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ

: ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 242 ห้อง ให้ตอบโจทย์ความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับลักซ์ซูรี (Luxury) ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลกเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ และขยายพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ อีกทั้งยังเป็นการสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2571

<sup>20</sup> 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

## 4.2 โครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น

### 4.2.1 เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำนวน 17,000,000 หุ้น<sup>21</sup> หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ข้อมูลบริษัทของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

1. ชื่อบริษัท : บริษัท เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105559087776
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 9 มิถุนายน 2559
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 170,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 170,000,000 บาท
7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

#### ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่

##### 1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>21</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.00001
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	16,999,999	99.99999
<b>รวม</b>	<b>17,000,000</b>	<b>100.0000</b>

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสองของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>21</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
-------------------	-----------------------------------	-------------------------------

<sup>21</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาต่อหุ้นสามัญ

บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	13,940,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่จะซื้อหุ้นสามัญเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	3,060,000	18
<b>รวม</b>	<b>17,000,000</b>	<b>100.0000</b>

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นายสมหวัง เต็มพรสิน
- (2) นายจักรารุช รอดสัตว์
- (3) นายครรชิต สมจิตร
- (4) นายจีรพจน์ ศรีเจริญ
- (5) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (6) นางสาวอัญชูลี เตมีรักษ์
- (7) นางสาวสุนารี ประกรแก้ว

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่<sup>22</sup>

(หน่วย: ล้านบาท)

เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	301.98	294.13	288.92
หนี้สิน	191.91	200.39	207.32
ส่วนของผู้ถือหุ้น	110.07	93.74	81.60
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	2.20	1.94	5.08
ค่าใช้จ่าย	22.16	18.26	17.22
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(19.96)	(16.32)	(12.14)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

#### 4.2.2 เพิ่มทรัพย์สิน 2

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในเพิ่มทรัพย์สิน 2 จำนวน 5,000,000 หุ้น<sup>23</sup> หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของเพิ่มทรัพย์สิน 2 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ข้อมูลบริษัทของเพิ่มทรัพย์สิน 2

- ชื่อบริษัท : บริษัท เพิ่มทรัพย์สิน 2 จำกัด
- เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557002111
- วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 07 มกราคม 2557
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท

<sup>22</sup> เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

<sup>23</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 50,000,000 บาท  
 7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเพิ่มทรัพย์สิริ 2

1. ผู้ถือหุ้น

1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>23</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.00002
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	4,999,999	99.99998
<b>รวม</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100.0000</b>

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสองของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>23</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	4,100,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น เพิ่มทรัพย์สิริ 2 เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทรัพย์สิริ 2 จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทรัพย์สิริ 2 ในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อน ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	900,000	18
<b>รวม</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100.0000</b>



2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:
- |     |             |            |
|-----|-------------|------------|
| (1) | นายเอกอริป  | รัตนอารี   |
| (2) | นายปฐวี     | พงษ์นทกุล  |
| (3) | นายครรชิต   | สมจิตร     |
| (4) | นายสมหวัง   | เต็มพรสิน  |
| (5) | นายจักรารุช | รอดสัตว์   |
| (6) | นางนพวรรณ   | คล้ายทิพย์ |

หมายเหตุ: ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของเพิ่มทรัพย์สิริ 2<sup>24</sup>

(หน่วย: ล้านบาท)

เพิ่มทรัพย์สิริ 2	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
<b>งบแสดงฐานะ การเงิน</b>			
สินทรัพย์	179.64	171.52	164.19
หนี้สิน	177.62	187.18	198.45
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2.02	(15.66)	(34.27)
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
รายได้	2.24	2.68	7.02
ค่าใช้จ่าย	19.15	20.36	25.63
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(16.91)	(17.68)	(18.60)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเคเอส ออดิท จำกัด

<sup>24</sup> เพิ่มทรัพย์สิริ 2 จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้เพิ่มทรัพย์สิริ 2 ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

#### 4.2.3 กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่ หุ้นสามัญในกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำนวน 50,000,000 หุ้น<sup>25</sup> หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ข้อมูลบริษัทของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

1. ชื่อบริษัท : บริษัท กาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ จำกัด
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557176305
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 27 พฤศจิกายน 2557
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
5. ทุนจดทะเบียน : 500,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 500,000,000 บาท
7. ภาวะผูกพันในหุ้น : ไม่มี

##### ผู้ถือหุ้นและกรรมการของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่

#### 1. ผู้ถือหุ้น

##### 1.1 ก่อนการได้มา: (ข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>25</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ควีนส์ปาร์ค โฮเทล จำกัด	1	0.00001
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	49,999,999	99.99999
<b>รวม</b>	<b>50,000,000</b>	<b>100.0000</b>

หมายเหตุ: บริษัทผู้ถือหุ้นทั้งสองของกาแล ช้างคลาน เชียงใหม่ มีนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้าย (Ultimate Shareholders)

##### 1.2 ภายหลังการได้มา:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น <sup>25</sup> (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
-------------------	-----------------------------------	-------------------------------

<sup>25</sup> อนึ่ง ก่อนการเข้าทำรายการผู้ขายหุ้นจะดำเนินการเพิ่มทุน และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น โดยที่จะไม่กระทบต่อราคาซื้อหุ้นสามัญ

บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	41,000,000	82 (หมายเหตุ: ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น กาลแล ช้าง คลาน เชียงใหม่เสร็จสิ้น ผู้ถือหุ้นสามัญกาลแล ช้าง คลาน เชียงใหม่ จะซื้อหุ้นสามัญกาลแล ช้าง คลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ก่อนภายในวันที่ 26 เมษายน 2567)
บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย	9,000,000	18
<b>รวม</b>	<b>50,000,000</b>	<b>100.0000</b>

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:

- (1) นายสมหวัง เต็มพรสิน
- (2) นายจักรวาล รอดสัตว์
- (3) นายครรชิต สมจิตร
- (4) นายจีรพจน์ ศรีเจริญ
- (5) นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์
- (6) นางสาวอัญชูลี เตมีรักษ์
- (7) นางสาวสุนารี ประกรแก้ว

หมายเหตุ: ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นของกาลแล ช้างคลาน เชียงใหม่ บริษัทฯ จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการตามสัดส่วนของการถือหุ้นต่อไป

ข้อมูลทางการเงินของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่<sup>26</sup>

(หน่วย: ล้านบาท)

กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	842.68	838.54	843.87
หนี้สิน	364.73	390.81	394.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น	477.95	447.73	446.24
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	157.78	9.68	20.56
ค่าใช้จ่าย	61.45	39.90	22.04
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	96.33	(30.22)	(1.49)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีเดส ออดิท จำกัด

ในการนี้ บริษัทฯ มีแผนจะปรับปรุงและพัฒนา เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิน 2 และกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่เป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมระดับอัปเปอร์อัปสเกลและระดับลักซ์ชูรี จำนวน 652 ห้อง ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แมปิง โรงแรมดุสิต ดีทู โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ และโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดัน เชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชูรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่น ๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของ

<sup>26</sup> กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน จึงทำให้ กาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ราคาซื้อหุ้นสามัญของกาแล่ ช้างคลาน เชียงใหม่ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ณ ขณะนั้น

บริษัทฯ ต่อไป โดยจะเปิดดำเนินการเฟสแรกประมาณไตรมาสที่ 2 ในปี 2568 และเปิดให้บริการครบทุกเฟสประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2573

#### 4.3 โครงการ โอฟี การ์เด็น

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มา คือ สิทธิพัฒนาโครงการโอฟี การ์เด็น ของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยมีรายละเอียดของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ดังต่อไปนี้

##### ข้อมูลบริษัทของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

1. ชื่อบริษัท : บริษัท เอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท จำกัด<sup>27</sup>
2. เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105536053981
3. วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง : 10 พฤษภาคม 2536
4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 5.ทุนจดทะเบียน : 185,000,000 บาท
6. ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 185,000,000 บาท
7. ภาระผูกพันในหุ้น : ไม่มี

##### ผู้ถือหุ้นและกรรมการของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

###### 1. ผู้ถือหุ้น

(ข้อมูล ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566)

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด	1,387,499	74.9999
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	462,500	25.0000
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจ मेंท์ จำกัด	1	0.0001
<b>รวม</b>	<b>1,850,000</b>	<b>100.0000</b>

หมายเหตุ: ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (คือบริษัท แอสเสท เวิร์ด รีเทล จำกัด) มีชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหุ้นของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสทแล้ว

<sup>27</sup> เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด

2. รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 ก.พ. 67:
- (1) นางวัลลภา ไตรโสรัส
  - (2) นายสิเวศ โรจนสุนทร
  - (3) นายเฮง บุน ชิน
  - (4) นางนงนารถ บัญญัติสิทธิ์
  - (5) นายกานต์ ปฏิเวธวรรณกิจ
  - (6) นายไพฑูรย์ วงศาสุทธิกุล
  - (7) นายโชคดี วิศาลสิงห์
  - (8) นางอรุณรุ่ง ตันเกียรติชัย
  - (9) นายสรารุช สีลากุลเวช

ข้อมูลทางการเงินของเอดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท

(หน่วย: ล้านบาท)

เอดับบลิวซี เจริญ กรุง แอสเสท	ปี 2564 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2565 ตรวจสอบ แล้ว	ปี 2566 ยังไม่ได้ ตรวจสอบ
งบแสดงฐานะ การเงิน			
สินทรัพย์	1,303.11	1,410.61	1,604.88
หนี้สิน	1,126.79	1,238.38	1,433.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น	176.31	172.23	171.74
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	11.40	7.64	11.25
ค่าใช้จ่าย	12.66	11.72	11.74
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(1.26)	(4.08)	(0.49)

หมายเหตุ: งบการเงินจัดทำโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

แผนการพัฒนาของบริษัทฯ : ปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 60 ห้อง โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอททีนี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก และโรงแรม โนบู แบงคอก ซึ่ง

ตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “The Journey of A River” สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลึขุรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืนพร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงานการสร้างผลประกอบการ และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น โดยจะเปิดดำเนินการประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2570

## 5. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีการชำระเงิน

### 5.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าลงทุนใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 998.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 179.6 ล้านบาท โดยจะชำระเป็นเงินสด ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขายหุ้นสามัญ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้องชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ (ในสัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 หรือ “หุ้นส่วนที่เหลือ”) โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้



หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบน ส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระและจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

## 5.2 โครงการลานนาतिक เดสทินเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าลงทุนใน เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของทั้ง 3 บริษัท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 3,448.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่จะ กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการลานนาतिक เดสทินเนชั่น นอกจากนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ มีแผนการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงิน ลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท<sup>28</sup> (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวม เป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการเข้าซื้อหุ้นในเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 18 ของหุ้นทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 620.6 ล้านบาท โดยจะชำระเป็นเงินสด ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และผู้ซื้อหุ้นของโครงการลาน นาतिक เดสทินเนชั่น มีสิทธิจะดำเนินการซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ จากผู้ขายหุ้นของโครงการลานนาतिक เดสทิน เนชั่น (โดยอาจเป็นการซื้อในครั้งเดียวหรือทยอยซื้อหลายครั้ง) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะต้อง ชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี นับจากวันที่ 26 เมษายน 2567 (วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ) แบบทบต้นบนส่วนของราคาของบริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระ (ในสัดส่วนหุ้นคงเหลือร้อยละ 82 หรือ “หุ้นส่วนที่เหลือ”) โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบน ส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และจะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

<sup>28</sup> มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาतिक เดสทินเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนารอบพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ปัจจุบัน

### 5.3 โครงการโอพี การ์เด็น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในโครงการโอพี การ์เด็น รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 440.0 ล้านบาท ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นเอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสดทั้งจำนวน นอกจากนี้ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด็น จำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยบริษัทฯ จะชำระเงินในส่วนนี้เป็นเงินสด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนั้นรวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

## 6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าหุ้นซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

### 6.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อหุ้นใน 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ในมูลค่าประมาณ 998.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 (ซึ่งประกอบด้วยที่ดินสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งของ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ บนโฉนดเลขที่ 7314 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 18 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนรวม 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารตึก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินเปล่าภายใต้สิทธิการเช่า 60 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 1,145.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ 38 ดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 2,005.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 3,003.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 686.4 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 12.0

## 6.2 โครงการลานนาतिक เดสติเนชั่น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นใน 3 บริษัท คือ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ รวมมูลค่าทั้ง 3 บริษัทประมาณ 3,448.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิพัฒนาโครงการลานนาतिक เดสติเนชั่น (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของเดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ บนโฉนดเลขที่ 29, 69487, 69539 ตำบลซ้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา ที่ดินสิทธิการเช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของเพิ่มทรัพย์สิริ 2 บนโฉนดเลขที่ 540, 313, 627 ตำบลซ้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 22.7 ตารางวา และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ บนโฉนดเลขที่ 368, 388, 27539, 34325, 34326, 34327, 34328, 59355, 59356, 59360, 62491, 62492, 62493, 65413, 65414, 65415, 65416, 65424, 65425, 65426, 59358, 62495, 2474, 2475, 8853, 8855, 8856, 8857, 8858, 60123, 59354, 111044, 111045, 111046, 111047, 111048, 111049, 111050, 111051, 8854 ตำบลซ้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ 12 ไร่ 1 งาน 68.2 ตารางวาพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพลาซ่า (ร้านค้า) อาคารจอดรถ ตลาดกาแล่ไนท์บาซาร์ อาคารพาณิชย์และอาคารพักอาศัย จำนวน 8 กลุ่ม รวม 24 รายการ โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 3,456.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ เดอะ พลาซ่า เชียงใหม่ เพิ่มทรัพย์สิริ 2 และกาแล่ ซ้างคลาน เชียงใหม่ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 8,502.2 ล้านบาท<sup>29</sup> (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 11,950.2 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

<sup>29</sup> มูลค่าพัฒนาโครงการรวมของโครงการลานนาतिक เดสติเนชั่น ซึ่งรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ของโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ปัจจุบัน

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการลานนาทีก เดสทินเนชั่น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 4,981.8 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 13.6

### 6.3 โครงการโอพี การ์เด้น

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท<sup>30</sup> โดยการชำระราคาซื้อขายหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายหุ้นสามัญ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท ในมูลค่าประมาณ 440.0 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น (ซึ่งประกอบด้วยการพัฒนาโครงการโอพี การ์เด้น บนโฉนดเลขที่ 2287 2290 2315 ตำบล บางรัก อำเภอบางรักจังหวัด กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 1 ไร่ 0 งาน 66.63 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 8 อาคาร ประกอบด้วย อาคารตึก 3 ชั้น 5 ห้อง เรือนไม้สัก 1 ชั้นยกพื้นสูง (รวมถึงเรือนอาคาร 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงใหญ่) อาคารบ้านตึก 2 ชั้น อาคารบ้าน 1 ชั้น และสิทธิการเช่าจากทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โรงจอดรถ 2 อาคาร บ้านพัก 2 โดยราคาซื้อขายหุ้นอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามวิธีต้นทุน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงิน 452.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ เอตดับบลิวซี เจริญกรุง แอสเสท มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการจำนวนประมาณ 623.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยต้องชำระทั้งสิ้นประมาณ 1,063.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาการพัฒนาโครงการและประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน โดยโครงการโอพี การ์เด้น มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 288.2 ล้านบาท และประมาณการผลตอบแทนภายในที่อัตราร้อยละ 11.9

<sup>30</sup> เดิมชื่อบริษัท เอเซียติก โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ทั้ง 3 โครงการ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนและสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนโดยรอบในระยะยาว เชื่อมต่อศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่บริษัทฯ มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการขยายฐานลูกค้า อีกทั้งเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับอัปเปอร์อัฟเฟิลและระดับลักซ์ชูรีในพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ เพื่อเติมเต็มและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และวิธีการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งจำนวนประมาณ 4,886.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ไม่ต้องนำทรัพย์สินใด ๆ ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวยังมีขนาดเพียงพอสำหรับการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

9. เงื่อนไขในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ

เงื่อนไขในการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ มีรายละเอียดตามข้อ 1 (วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ) ข้างต้น

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามข้อ 2 (คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ) ข้างต้น

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

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 11.1 โครงการโรงแรมสุขุมวิท 38

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 เป็นโรงแรมระดับลักซ์ซูรี จำนวน 242 ห้อง ให้ตอบโจทย์ความต้องการของนักเดินทางและนักธุรกิจระดับลักซ์ซูรี (Luxury) ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครัน เน้นความยั่งยืน ศิลปะ และความทันสมัย โดยบริษัทฯ มีแผนการร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับโลกเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในบริเวณทองหล่อ และขยายพอร์ตโฟลิโอโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ตามแผนกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ อีกทั้งยังเป็นการสร้างกระแสเงินสดจากรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่า จึงเห็นว่าโครงการโรงแรมสุขุมวิท 38 จะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ในกรณีที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่เหลือของโครงการ บริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะชำระเงินขาดเซยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และเป็นการสิ้นสุดของสัญญาซื้อขายหุ้น 38 ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่องและกระแสเงินสดจากโครงการ

### 11.2 โครงการลานนาทีกีต เดสทินเนชั่น

บริษัทฯ จะมีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมระดับอัปเปอร์อัฟฟเทิลและระดับลักซ์ซูรี จำนวน 652 ห้อง ห้างค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial) โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เชียงใหม่ แม่ปิง โรงแรมดุสิต ดีทู โรงแรมมีเลีย เชียงใหม่ และโรงแรม เชียงใหม่ แมริออท โฮเทล ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันเชียงใหม่ไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ซูรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย พร้อมช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านกระแสเงินสดและเพิ่มความเข้มแข็งของบริษัทฯ ในการต่อยอดธุรกิจโครงการอื่น ๆ และสร้างคุณค่าในระยะยาวของบริษัทฯ ต่อไป จึงเห็นว่าโครงการลานนาทีกีต เดสทินเนชั่น ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ในกรณีที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่เหลือของโครงการ บริษัทฯ ได้มีการวางโครงสร้างการลงทุนในการชำระเงินเพิ่มร้อยละ 5 แบบทบต้นบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ โดยบริษัทฯ และ/หรือ

บริษัทย่อย จะมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่ใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ จะชำระเงินชดเชยร้อยละ 5 แบบทบต้นต่อปีบนส่วนของราคาหุ้นที่ยังไม่ได้ชำระ และเป็นการสิ้นสุดของสัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ลานนาทีก เดสติเนชั่น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในด้านการบริหารระยะเวลาในการลงทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาสภาพคล่องและกระแสเงินสดจากโครงการ

### 11.3 โครงการโอพี การ์เด็น

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรี จำนวน 60 ห้อง โดยบริษัทฯ มีแผนการเชื่อมต่อของกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงโรงแรม เดอะ พลาซ่า แอทรีนี โนบู โฮเทล แอนด์ สปา แบงคอก และโรงแรม โนบู แบงค์คอก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และการท่องเที่ยวที่หลากหลายของนักท่องเที่ยว และสร้างให้พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “The Journey of A River” สอดรับกับกลยุทธ์การลงทุนของ AWC ที่จะร่วมผนึกกำลังเพื่อช่วยผลักดันย่านเจริญกรุงไปสู่การเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวระดับลักซ์ชูรีของภูมิภาคและยกระดับการท่องเที่ยวของประเทศไทย เพื่อสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องพร้อมช่วยส่งเสริมการเติบโตให้กับองค์กรอย่างยั่งยืนพร้อมขยายกลยุทธ์การดำเนินงานการสร้างผลประกอบการ และเพิ่มฐานลูกค้าของ AWC ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น จึงเห็นว่าโครงการโอพี การ์เด็น ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ที่จะเติบโตอย่างก้าวกระโดดในอนาคต อีกทั้งจะให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์ (โดยไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

## 12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี