

# CENTRALRETAIL

Ref. CRC CS005/2567

เรื่อง : การจ่ายเงินปันผล การแต่งตั้งกรรมการใหม่ การแก้ไขข้อบังคับ  
รายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และกำหนด  
วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น  
จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2567 (แก้ไขเพิ่มเติม)

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน : กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย : สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการ  
ที่เกี่ยวข้องกันโดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสด จำกัด และบริษัท  
เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท  
เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ได้จัดให้มีการ  
ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่ง  
ในการประชุมดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติที่สำคัญ ดังนี้

1. ให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผล  
สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท โดยกำหนด  
รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 และจะ  
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ สิทธิในการรับ  
เงินปันผลดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน จนกว่าจะได้รับการอนุมัติจากที่  
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
2. ให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการ  
ซื้อที่ดินของ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสด จำกัด (“**CTD**”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด  
รีเทล จำกัด (“**CFR**”) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยให้ CTD และ CFR เข้าทำรายการซื้อที่ดิน  
สำหรับการประกอบธุรกิจ รวมถึงสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.33 ไร่  
จากผู้จะขายแต่ละราย รวมถึงสิ้น 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล  
จำกัด (“**CRCPR**”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“**CFRR**”)  
(รวมเรียกว่า “**ผู้จะขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเซ็นทรัล  
ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“**HCDS**”) โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ  
บริษัทฯ หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมี  
จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมได้มา  
ซึ่งที่ดิน**”) โดยมีผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับคือ ลดค่าใช้จ่ายในการ  
ดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุ  
สัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุน  
ในที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนิน  
ธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับ  
การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

เนื่องจาก บริษัทฯ และผู้จะขายแต่ละรายมี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้น ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”**) โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 22.5 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**“ตลาดหลักทรัพย์”**) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

อนึ่ง เมื่อคำนวณขนาดของธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”**) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.6 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนว่าธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) **(แก้ไขเพิ่มเติม)** (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

นอกจากนี้ ให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน ภายใต้ขอบเขตของธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การกำหนดหรือการแก้ไขรายละเอียดใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อให้ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินสำเร็จลุล่วง (2) การเจรจารายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และ/หรือสัญญาและเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจได้มาซึ่งที่ดินในนามของบริษัทฯ กับผู้จะขายแต่ละราย (3) การลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการแก้ไขรายละเอียดสัญญาและ

เอกสารดังกล่าวกับผู้จะขายแต่ละราย (4) การลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผันต่าง ๆ หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน การยื่นเอกสารอื่นใดต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (5) การดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินสำเร็จลุล่วง

3. อนุมัติการแต่งตั้ง บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อจัดทำและให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินข้างต้น ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ กำหนด
4. กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีวาระการประชุมดังนี้  
วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566  
วาระที่ 2 พิจารณานอุมัติตั้งงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
วาระที่ 3 พิจารณานอุมัติการจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566  
วาระที่ 4 พิจารณานอุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

1) นายสุภกรเกียรติ	จิราธิวัฒน์	รองประธานกรรมการ
2) นางยุวดี	จิราธิวัฒน์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
3) นายปริญญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยง
4) นายรุ่งโรจน์	รังสิโยภาส	ประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5) นางภัทริยา	เบญจพลชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการนโยบายความเสี่ยง

โดย นายสุภกรเกียรติ จิราธิวัฒน์ ได้ยื่นหนังสือลาออกเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาคุณสมบัติเป็นรายบุคคลอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว เห็นว่า บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ได้ผ่านการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับกรรมการอิสระ และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จึงมีมติเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ โดยให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการรายเดิม 4 ท่าน ได้แก่ นางยุวดี จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายรุ่งโรจน์ รังสิโยภาส และนางภัทริยา เบญจพลชัย กลับเข้าเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง ทั้งนี้ หากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่งแล้ว ขอให้กรรมการทั้ง 4 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอื่นๆ ที่เคยมีอยู่เดิมด้วย

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ และการแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณานุมัติแต่งตั้ง นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒน์นะสกุล ซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเพิ่มเติม และพิจารณานุมัติการแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท จากเดิมเป็นดังนี้

“นางยุวดี จิราธิวัฒน์ นายสุกฤษิ์ลักษณะ จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายทศ จิราธิวัฒน์ นายพิชัย จิราธิวัฒน์ นายณพนธ์ โทศกรทรัพย์ นายสุกฤษิ์พันธ์ จิราธิวัฒน์ นายสุกฤษิ์ธรรม จิราธิวัฒน์ นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒน์นะสกุล กรรมการสองในเก้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท”

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2567 ในอัตราเดียวกับปีที่ผ่านมา โดยมีวงเงินรวมไม่เกิน 25 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าตอบแทนประจำรายไตรมาส เบี้ยประชุมรายครั้ง และเงินโบนัส (ถ้ามี) ดังนี้

1) ค่าตอบแทนประจำรายไตรมาสและเบี้ยประชุม

ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนประจำรายไตรมาส (บาท/คน)	เบี้ยประชุม (บาท/คน/ครั้ง)
ประธานกรรมการ	240,000	88,000
กรรมการ	90,000	45,000
ประธานกรรมการตรวจสอบ	140,000	70,000
กรรมการตรวจสอบ	135,000	55,000
ประธานกรรมการบริหาร	ไม่มี	ไม่มี
กรรมการบริหาร	ไม่มี	ไม่มี
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่มี	40,000
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่มี	35,000
ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง	ไม่มี	40,000
กรรมการนโยบายความเสี่ยง	ไม่มี	35,000
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน	ไม่มี	40,000
กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน	ไม่มี	35,000
ประธานกรรมการอิสระ	ไม่มี	40,000
กรรมการอิสระ	ไม่มี	35,000

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนประจำรายไตรมาสหรือค่าเบี้ยประชุมในตำแหน่งของกรรมการชุดย่อยต่างๆ ของบริษัทฯ

2) โบนัสกรรมการ

บริษัทฯ อาจจ่ายเงินโบนัสกรรมการได้โดยให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขรายละเอียด และอัตราการจ่ายเงินโบนัสตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ เงินโบนัสกรรมการจะจ่ายให้แก่กรรมการตามผลการปฏิบัติงานและการมีส่วนร่วมในการประชุม โดยกรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินโบนัสกรรมการดังกล่าว

3) สิทธิประโยชน์อื่นๆ

ไม่มี

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

1. นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4795 หรือ (เปลี่ยนจาก นางสาวพรทิพย์ ริมดุสิต เนื่องจากครบ 7 ปี ตามเกณฑ์หมุนเวียนผู้สอบบัญชีของ ก.ล.ต.)
2. นายวัชร ภัทรพิทักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6669 หรือ
3. นายกฤตย์ ธรรมทัตโต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 11915

ทั้งนี้ บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีตามรายชื่อข้างต้น ไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

2) อนุมัติค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2567 และค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัทฯ และงบการเงินรวม เป็นจำนวนเงินรวม 6.8 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่นๆ (Non-audit Fee) โดยลดลง 0.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 และรับทราบค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2567 ของบริษัทย่อย ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด บริษัทกลุ่มเคพีเอ็มจีในต่างประเทศ และบริษัทสำนักงานสอบบัญชีอื่นในต่างประเทศ เป็นจำนวนเงินรวม 38.65 ล้านบาท โดยลดลง 1.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40(2)(ข) ในเรื่องการออกหลักทรัพย์ เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกับบริษัทมหาชนจำกัดส่วนใหญ่ และเป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ ดังนี้

ข้อบังคับของบริษัทฯ ในปัจจุบัน	ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เสนอแก้ไข
ข้อ 40(2)(ข) การออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ และหลักทรัพย์อื่น ๆ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	ข้อ 40(2)(ข) การออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ และ <del>หลักทรัพย์อื่น ๆ ภายใต้กฎหมายว่าด้วย</del> <del>หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</del>

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินของบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการซื้อที่ดินของบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

5. กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 26 มีนาคม 2567
6. มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง วัน เวลา สถานที่ รูปแบบการประชุม ตามความจำเป็นและสมควร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและรายชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2567 ซึ่งไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดเสนอวาระการประชุมหรือรายชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัทฯ

บริษัทฯ จะแจ้งรายละเอียดการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.centralretail.com](http://www.centralretail.com) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม -

(นางงามจิต เกียรติธนาวิทย์)

เลขานุการบริษัท

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**  
**โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทว็สดู จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็น**  
**บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติม)**

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยให้บริษัท ซีอาร์ซี ไทว็สดู จำกัด (“**CTD**”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (“**CFR**”) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจ รวมถึงสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่<sup>1</sup> (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4) จากผู้ขายแต่ละราย รวมถึงสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“**CRCPR**”) และ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“**CFRR**”) (รวมเรียกว่า “**ผู้ขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“**HCDS**”) โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้ขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท<sup>2</sup> (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน**”) โดยมีผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ การลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน การลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในอนาคต (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 8)

เนื่องจาก บริษัทฯ และผู้ขายแต่ละราย มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 2) ดังนั้น ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (โดย**บริษัทฯ และบริษัทย่อย**ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตาม**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน** ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่**คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ**) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่

<sup>1</sup> รายการซื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 แห่ง ประกอบด้วย (1) รายการซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD และ (2) รายการเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่

<sup>2</sup> ทั้งนี้ ยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.2)

ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.7 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนว่าธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในคราวเดียวกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## **1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ**

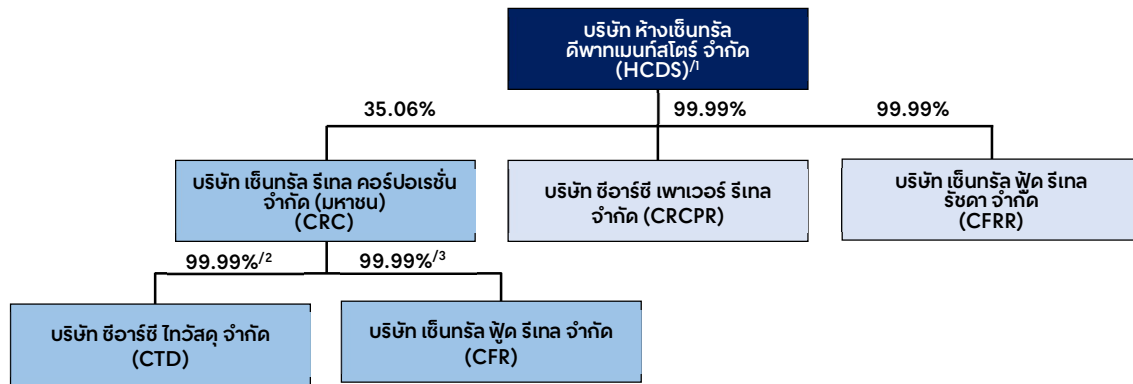
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4) และการนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ คาดว่า CTD และ CFR จะดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

## **2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ**

บริษัทฯ และผู้จะขายแต่ละราย (ได้แก่ CRCPR และ CFRR) มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เช่นเดียวกัน กล่าวคือ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) และ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะขายแต่ละราย โดยเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CRCPR และ CFRR ดังรายละเอียดปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง





หมายเหตุ:<sup>1/</sup> HCDS ถือหุ้นโดยบุคคลธรรมดา จำนวน 79 ราย โดยแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ HCDS

<sup>2/</sup> บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CTD ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ซีอาร์ซี ฮาร์ดไลน์ จำกัด ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD

<sup>3/</sup> บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CFR ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท สสพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR

## 2.1 รายการซื้อที่ดินโดย CTD

<b>ผู้จะซื้อ:</b>	บริษัท ซีอาร์ซี ไทว้สดู จำกัด (CTD) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
<b>ผู้จะขาย:</b>	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR)
<b>ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ:</b>	CRCPR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CRCPR

## 2.2 รายการซื้อที่ดินโดย CFR

<b>ผู้จะซื้อ:</b>	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
<b>ผู้จะขาย:</b>	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR)
<b>ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ:</b>	CFRR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR

## 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ CTD และ CFR เข้าจากผู้ให้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ซึ่งดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่เป็นทำเลที่ดีในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย ได้แก่ CRCPR และ CFRR เพื่อเข้าซื้อที่ดินจากผู้ขายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4) ซึ่งประกอบด้วยที่ดินซึ่ง CTD ใช้เพื่อเป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขา “โทวีสดู” จำนวน 22 สาขา และ CFR ใช้เพื่อเป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ซึ่งดำเนินกิจการอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 1 แห่ง โดย CTD และ CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกิจการดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปี (โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้จนถึง 30 ปี) และสัญญาเช่า 30 ปี และมีข้อตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหรือเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย โดยคาดว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงที่สำคัญโดยสรุปดังนี้

<b>วันที่เข้าทำสัญญา</b>	คาดว่าจะเข้าทำสัญญาภายใน 15 วัน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้เข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน
<b>วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</b>	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันอื่นใดที่อาจมีการขยายออกไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน
<b>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</b>	ที่ดินตามสภาพที่เป็นอยู่ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายที่มีหรือตั้งอยู่บนที่ดิน ดอกผลของทรัพย์สินที่ซื้อขาย สิทธิในสามยทรัพย์ และ/หรือการยทรัพย์ที่ติดกับที่ดิน ซึ่งรวมถึง 1) สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ให้เช่าในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ติดตงตรงตราต่าง ๆ ทั้งหมดที่สร้างขึ้น หรือต่อเติม หรือดัดแปลงบนที่ดินซึ่งตกเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง (ถ้ามี) <sup>3</sup> 2) ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) <sup>4</sup>
<b>เงื่อนไขการชำระราคา</b>	ผู้จะซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้จะขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ

<sup>3</sup> บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในข้อ 4.1 และข้อ 4.2 รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง

<sup>4</sup> บริษัทฯ ได้ตรวจสอบที่ดินที่จะเข้าซื้อทุกรายการตามที่กล่าวมาแล้วไปพบว่ามีการผูกพันใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว เว้นแต่สิทธิการเช่า รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่ปรากฏในสัญญาเช่า ตามที่ CTD และ CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสาขา “โทวีสดู” สาขา “Tops Plaza” และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 24 แห่ง ตามข้อ 4.1 และ 4.2 โดยที่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นอันสิ้นสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินแต่ละแห่ง

<b>ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และ การภาษี</b>	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายฝ่ายละทั้งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว
<b>เงื่อนไขที่สำคัญ</b>	1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าสำหรับที่ดินแห่ง ดังกล่าว รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จะขาย (ในฐานะ ผู้ให้เช่า) ที่มีต่อผู้เช่าในที่ดินแห่งดังกล่าว มีผลสิ้นสุดลงทันที ที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละแห่งเสร็จสิ้น โดยที่ ผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า ดังกล่าว 2) กรณีผู้จะซื้อประสงค์ที่จะโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้ บุคคลอื่น จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือเป็น ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
<b>การผิดสัญญาและ การสิ้นสุดของสัญญา</b>	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดใน สาระสำคัญ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา แก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามระยะเวลาที่ตกลงกันแล้วปรากฏว่า คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่แก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา รวมถึง รับเงินมัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา) หรือคืนเงิน มัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา) ที่ผู้จะขายได้รับไว้จาก ผู้จะซื้อ ในอัตราร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่ซื้อขาย เฉพาะที่ดินแต่ละแห่งซึ่งยังไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ เรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้ หรือใช้สิทธิบังคับให้คู่สัญญา ฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา ทั้งนี้ การเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่กระทบถึงความสมบูรณ์ของการ โอนทรัพย์สินตามสัญญาที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นตาม สัญญาแล้ว

ในการนี้ ภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน หากภายหลังการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ คู่สัญญาแล้วเสร็จแล้วปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงที่สำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายไปจากสาระสำคัญของ ข้อตกลงตามที่กล่าวมาข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทราบต่อไป

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

CTD และ CFR มีแผนจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากผู้จะขายแต่ละราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1 รายการซื้อที่ดินโดย CTD

CTD จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CRCPR รวม 22 แห่ง (ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 173 ฉบับ และ น.ส.3 ก. 1 ฉบับ) รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท ซึ่ง CTD ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสาขา “ไทวัลด์” ในปัจจุบัน โดยมีที่ดินส่วน เพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตาม

สัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาการใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า โดยมีแผนในเบื้องต้นที่จะใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินส่วนเพิ่ม ภายใต้กรอบระยะเวลาประมาณ 3-5 ปี (โดยขึ้นอยู่กับผลการศึกษา และการขยายตัวของธุรกิจ) ดังนี้ (1) ที่ดินลำดับที่ 1-3 และ 5-22 ซึ่งมีเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มแต่ละแห่งประมาณ 5-15 ไร่ มีแผนการใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ เช่น การขยายพื้นที่รับสินค้าซึ่งช่วยประหยัดเวลาในการบรรทุก/ขนสินค้า (Loading) ขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าและพนักงาน ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยธุรกิจอื่น ๆ ภายใต้ไทวีสุด และโอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น และ (2) ที่ดินลำดับที่ 4 (ไทวีสุด สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทวีสุดในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาบุรีรัมย์	โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง: 55642, 69199, 70313, 72647, 75978, 102994, 115891 และ น.ส.3ก. จำนวน 1 แปลง: น.ส.3ก. เลขที่ 781	ตำบลบ้านบัว อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์	36-3-18.0
2.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาสุรินทร์	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 27120, 51836, 102337 - 102338, 106747	ตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์	27-2-63.0
3.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาสุราษฎร์ธานี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 60522	ตำบลท่าทองใหม่ อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี	44-1-72.2
4.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาขอนแก่น	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 33443, 265195	ตำบลสำราญ อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	81-0-31.9
5.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาจันทบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 4093, 63718 - 63719, 63724, 64666	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี	43-1-13.0
6.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาเชียงใหม่ สาร์ทรี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 3927	ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่	38-3-33.3
7.	ที่ดินสำหรับไทวีสุด สาขาสุพรรณบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 8 แปลง: 20706, 22386, 13698, 81857, 81859 - 81861 และ 6995	ตำบลสนามชัย อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี	34-2-65.0

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
8.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขาเพชรบูรณ์	โฉนดที่ดินจำนวน 35 แปลง: 1930 - 1932, 16034 - 16036, 16042, 16128, 17026 - 17030, 17033, 17164 - 17166, 17168 - 17171, 17782 - 17788, 18079 - 18083, 116376, 116381	ตำบลบ้านโตก อำเภอเมือง เพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์	33-0-52.7
9.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขามหาสารคาม	โฉนดที่ดินจำนวน 6 แปลง: 9699, 24595, 48281, 49240 - 49241, 79896	ตำบลเก็ง อำเภอเมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม	45-0-35.5
10.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขามุกดาหาร	โฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง: 5772, 6406, 30464	ตำบลมุกดาหาร อำเภอเมือง มุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร	42-0-31.0
11.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขาตรัง	โฉนดที่ดินจำนวน 28 แปลง: 7303, 8730, 8731, 8732 - 8734, 9000, 22861, 31122, 34646, 89345 - 89346, 89453, 89454, 89456 - 89457, 90875 - 90886	ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง	30-2-78.1
12.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขาตาก	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 2267, 13248	ตำบลแม่ก่อ อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก	41-1-76.3
13.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขาหนองบัวลำภู	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 12929 - 12930, 31494 - 31495, 64438	ตำบลหนองกัญศิรินทร์ อำเภอเมือง หนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู	42-1-44.0
14.	ที่ดินสำหรับไถ่กู้ สาขานครปฐม	โฉนดที่ดินจำนวน 18 แปลง: 15290, 15304, 15354, 31902 - 31904, 52651, 85496 - 85500, 98319 -	ตำบลลำพญา อำเภอเมือง นครปฐม จังหวัดนครปฐม	25-2-27.2

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
		98322, 105539, 132391		
15.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาศรีมหาโพธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 57987	ตำบลท่าตุม อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	20-0-0.0
16.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาเพชรบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 334, 26903, 27812, 32493, 32732	ตำบลท่าเสา อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี	23-0-91.0
17.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขานครศรีธรรมราช	โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง: 120100, 175066, 19866, 23838, 38661, 42969, 59955	ตำบลท่าเรือ อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัด นครศรีธรรมราช	22-3-11.3
18.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาสงขลา	โฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง: 92952 - 92953, 145638	ตำบลน้ำน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	16-3-9.1
19.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาน่าน	โฉนดที่ดินจำนวน 4 แปลง: 5631, 16085, 52448, 57190	ตำบลไชยสถาน อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน	29-3-28.1
20.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขากำแพงเพชร	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 1761	ตำบลท่าชุมราม อำเภอเมือง กำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร	51-0-91.9
21.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาเชียงใหม่ สันทราย	โฉนดที่ดินจำนวน 25 แปลง: 26001, 27279, 27283 - 27284, 67241 - 67248, 74960 - 74966, 81311 - 81313, 96421 - 96422, 96521, 97355	ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสัน ทราย จังหวัดเชียงใหม่	38-2-5.4
22.	ที่ดินสำหรับโทวัลดู สาขาศรีสะเกษ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 2250	ตำบลโพนข่า อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ	27-3-55.6

#### 4.2 รายการซื้อที่ดินโดย CFR

CFR จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CFRR รวม 2 แห่ง (ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 ฉบับ และ น.ส.3 ก. 3 ฉบับ) รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่ ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท ซึ่ง CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 แห่ง และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่งในปัจจุบัน

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
1.	ที่ดินสำหรับ Tops Plaza หนองหาน	น.ส.3ก. จำนวน 3 แปลง: เลขที่ 6594, 4484 - 4485	ตำบลหนองหาน อำเภอหนองหาน จังหวัดอุดรธานี	11-1-40.0
2.	ที่ดินสำหรับศูนย์กระจาย สินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 110422 - 110423, 124712, 5475, 74842	ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	48-3-9.4

#### 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดินภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งราคาประเมินที่ดินและราคาที่จะซื้อขายมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายการ	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาที่จะซื้อขาย (ล้านบาท)
1.	รายการซื้อที่ดินโดย CTD สำหรับโทวีสด 22 สาขา	6,559.1	7,229.6	5,206.7
	1.1 สาขาบุรีรัมย์	247.3	329.1	209.7
	1.2 สาขาสุรินทร์	359.3	330.8	276.6
	1.3 สาขาสุราษฎร์ธานี	341.4	448.4	266.6
	1.4 สาขาขอนแก่น	661.7	782.9	543.2
	1.5 สาขาจันทบุรี	311.1	407.5	259.7
	1.6 สาขาเชียงใหม่ สารภี	582.0	608.6	462.1
	1.7 สาขาสุพรรณบุรี	296.2	336.0	242.6
	1.8 สาขาเพชรบูรณ์	270.4	303.3	212.0
	1.9 สาขามหาสารคาม	256.6	317.3	211.9
	1.10 สาขามุกดาหาร	338.2	393.7	256.7
	1.11 สาขาตรัง	239.9	266.4	181.1
	1.12 สาขาตาก	199.3	247.5	145.0
	1.13 สาขาหนองบัวลำภู	228.0	299.5	186.4
	1.14 สาขานครปฐม	432.2	356.8	350.3
	1.15 สาขาศรีมหาโพธิ์	244.5	261.0	200.0
	1.16 สาขาเพชรบุรี	235.4	224.7	197.4
	1.17 สาขานครศรีธรรมราช	208.8	225.6	173.1

ลำดับ	รายการ	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท โมเดิร์น หรือเพอร์ตี คอนซิล แดนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาที่จะซื้อขาย (ล้านบาท)
	1.18 สาขาสงขลา	178.3	184.6	151.0
	1.19 สาขาน่าน	228.8	187.0	170.0
	1.20 สาขากำแพงเพชร	81.5	140.9	76.8
	1.21 สาขาเชียงใหม่ สันทราย	457.8	427.2	331.2
	1.22 สาขาศรีสะเกษ	160.4	150.8	103.2
2.	รายการซื้อที่ดินโดย CFR สำหรับ Tops Plaza หนองหาน และศูนย์กระจายสินค้า	520.2	553.2	359.7
	2.1 Tops Plaza หนองหาน	75.0	73.7	28.1
	2.2 ศูนย์กระจายสินค้า สำหรับ Tops บางบัวทอง	445.2	479.5	331.7
	<b>รวม</b>	<b>7,079.3</b>	<b>7,782.8</b>	<b>5,566.5</b>

ดังนั้น ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน หากมีการซื้อขายครบถ้วนทุกแห่ง จะมีราคาที่จะซื้อขายที่ดินทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท (โดยยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง) โดยบริษัทฯ คาดว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดินจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา ดังนี้

1) เงื่อนไขการชำระราคา

ผู้ซื้อตกลง (1) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขายในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย และ (2) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

2) ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และภาษี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

**6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และการคำนวณขนาดรายการ**

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจะมีขนาดของรายการ ดังนี้

**6.1 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,566.5 ล้านบาท เมื่อกำหนดขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้อง)



กันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ)

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
(มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน <sup>1/</sup> x 100) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ <sup>2/</sup>	$\frac{5,566.5 \text{ ล้านบาท} \times 100}{24,697.2 \text{ ล้านบาท}}$	22.5

หมายเหตุ:<sup>1/</sup> มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้จะขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR

<sup>2/</sup> สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 6.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เมื่อคำนวณขนาดของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.7 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี}^{1/} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท}^{2/}}$	$= \frac{(5,566.5 \text{ ล้านบาท} + 55.7 \text{ ล้านบาท}) \times 100}{287,097.1 \text{ ล้านบาท}}$  = 2.0
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นสามัญที่บริษัท ออกเพื่อชำระราคาหุ้น	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ:<sup>1/</sup> มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้จะขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR และประมาณการจำนวนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

<sup>2/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัท อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 7. เถลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เถลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาที่จะซื้อขาย ซึ่งเป็นการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และราคาที่จะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

## 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- 1) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเช่าโดย CTD และ CFR เพื่อเป็นใช้ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน (กล่าวคือ สาขา “โทว์สดู” จำนวน 22 แห่ง สาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 แห่ง และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่ง) จะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ ในส่วนของค่าเช่าที่ดิน โดยการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจะให้ผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incremental IRR) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 เทียบกับกรณีการเช่าที่ดินต่อและสามารถต่อสัญญาเช่าได้ในราคาตลาดเมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง นอกจากนี้ CTD และ CFR จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นบนที่ดินทั้ง 24 แห่ง เมื่อสัญญาเช่าที่ดินได้สิ้นสุดลงอีกด้วย
- 2) ที่ดินที่จะได้มาภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินมีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากอยู่ในแหล่งชุมชน ดังนั้น การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจะก่อให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต
- 3) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ย่อยของบริษัทฯ จะช่วยเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ให้สิทธิแก่บริษัทฯ ย่อยในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่อาจมีการขยายออกไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการร้านค้าของ CTD และ CFR ทั้ง 23 แห่ง ซึ่งล้วนเป็นสาขาที่มีผลประกอบการที่ดี รวมถึงส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อร้านค้าของ CFR อีกหลายแห่ง หากไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ได้
- 4) บริษัทฯ ย่อยของบริษัทฯ สามารถใช้ที่ดินที่จะได้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ย่อยมีความต้องการใช้เงินทุนในการขยายธุรกิจเพิ่มเติม
- 5) เนื่องจากทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะได้มาอยู่ในแหล่งชุมชนและสะดวกต่อการเดินทาง บริษัทฯ จึงคาดว่าจะการลงทุนถือครองที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในอนาคต

## 9. แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ ซึ่งสามารถนำมาชำระราคาสำหรับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินได้อย่างเพียงพอ

บริษัทฯ คาดว่าจะมีผลกระทบทางบวกต่องบกำไรขาดทุนใน 12 เดือนหลังจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้แล้วเสร็จประมาณ 360 ล้านบาท ซึ่งมาจาก 2 ส่วน คือ

- ก) กำไรจากส่วนต่างระหว่างสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท (ซึ่งจะบันทึกครั้งเดียวในปี 2567) และ

- ข) การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคาดว่าจะรวมกันเป็นจำนวนประมาณ 110 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปีถัดๆ ไป การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่าย จะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องไปจนครบอายุสัญญาเช่าเดิม โดยจำนวนดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี

**10. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท**

กรรมการของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายสุกฤษลักษณ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (3) นายทศ จิราธิวัฒน์ และ (4) นายสุกฤษธรรม จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้จะขาย และกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะขาย ดังนั้น กรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น จึงเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวาระที่เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้<sup>5</sup>

**11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่เข้าร่วมประชุม) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

- 1) การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามรายละเอียดปรากฏตามข้อ 8 และ
- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ
  - 2.1 ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
  - 2.2 เงื่อนไขการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกับกับเงื่อนไขที่บริษัท และบริษัทย่อยมีการทำกับคู่สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติเห็นชอบการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน และการนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

**12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ**

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

- 1) การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามรายละเอียดปรากฏตามข้อ 8 และ

<sup>5</sup> กรรมการของบริษัท รายอื่นที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย แต่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางยุวดี จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่สาวของนายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ และนายทศ จิราธิวัฒน์ และ (2) นายสุกฤษพันธ์ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่ชายของนายสุกฤษลักษณ์ จิราธิวัฒน์ และเป็นน้องชายของนายสุกฤษธรรม จิราธิวัฒน์

2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ

2.1 ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2.2 เงื่อนไขการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำกับคู่สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

ทั้งนี้ ไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 11

**13. ความเห็นของกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**

ไม่มีกรรมการของบริษัทฯ ท่านใด มีความเห็นที่แตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 11