

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง รายงานการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

บริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") มีความประสงค์จะแจ้งให้ท่านทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อที่ดิน 23 แปลง (มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 657.5 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ("ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") และเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับบริษัท ศรีวิว อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("ผู้ขาย") ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่เกิน 1,885,501,630 บาท ("มูลค่ารวมของธุรกรรม")

ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการซึ่งคำนวณด้วยเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 20.85 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน จึงทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 20.85 เช่นเดิม โดยพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เนื่องจากบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ซึ่งจัดเป็นรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ทั้งนี้ การเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (ก) เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ มีรายละเอียดตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางภาวิณี มินสุข)

กรรมการ และเลขานุการบริษัท

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
ของบริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อที่ดินจำนวน 23 แปลง (เนื้อที่รวมกันประมาณ 657.50 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ("ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") จากบริษัท ศรีวิว อินเทอร์เน็ตแซนชั่นแนล จำกัด ("ผู้ขาย") โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่เกิน 1,885,501,630 บาท ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง")

ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการซึ่งคำนวณด้วยเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 20.85 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 20.85 เท่าเดิม โดยพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ซึ่งจัดเป็นรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ จอ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ทั้งนี้ การเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (ก) เปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ดังต่อไปนี้

1. วันที่ที่เกิดรายการ

วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการชำระเงิน จะแล้วเสร็จภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์เกี่ยวกับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท แชนกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท ศรีวิว อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ศรีวิว อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

- 1) นายชินเสียง หวัง
- 2) นางกาญจนา อัครฐาน
- 3) นายปภพ อัครฐาน
- 4) นายพิศุทธิ์ อภิธโนทัย
- 5) นางพิริยา อภิธโนทัย
- 6) นายธิตพงษ์ อภิธโนทัย
- 7) น.ส. ญาสินี อภิธโนทัย

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างกัน และไม่ใช่นุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

3. ลักษณะของรายการ

3.1 บริษัทฯ จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากผู้ขาย ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน") โดยสัญญาดังกล่าวมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

วันที่ลงนามในสัญญา	บริษัทฯ คาดว่าจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันที่ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดิน 23 แปลง และ สิ่งปลูกสร้าง 6 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย (โปรดดูรายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในข้อ 4)
ราคาซื้อ	ราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 1,858,000,000 บาท ทั้งนี้ ภายใต้งบประมาณค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดิน หรืออันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ให้ตกเป็นความรับผิดชอบของผู้ขาย เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนที่ดิน (ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ

	<p>มูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดเมื่อรวมค่าเรืออเนตสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนที่ดินและค่านายหน้าจะไม่เกิน 1,885,501,630 บาท</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>หน้าที่ของบริษัทฯ ในการดำเนินการจดทะเบียนซื้อขาย ขึ้นอยู่กับความสำเร็จสมบูรณ์ (หรือครบถ้วน) ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดในสัญญาจะซื้อขาย เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) คำรับประกันของผู้จะขายทั้งหมด เป็นความจริงถูกต้องทุกประการและไม่ก่อให้เกิดการสำคัญคิด ในขณะที่ให้จนถึงการจดทะเบียนซื้อขาย (ข) ผู้จะขายได้ปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ และเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งกำหนดให้ผู้จะขายต้องปฏิบัติตามหรือดำเนินการก่อนหรือเมื่อการทำการจดทะเบียนซื้อขาย (ค) ผู้จะขายได้ดำเนินการให้บรรดาผู้อยู่อาศัย ผู้มีสิทธิใช้ บุคคล ผู้เช่า ลูกจ้าง คนงาน ผู้ครอบครอง และผู้บุกรุกทั้งหมดออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง (ง) ผู้จะขายได้ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์และสิทธิเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ จนถึงวันที่ทำการจดทะเบียนซื้อขาย และผู้จะซื้อได้ออกหนังสือยืนยันของผู้จะซื้อให้แก่ผู้จะขายแล้ว (จ) ผลการตรวจสอบสถานะฯ การรังวัดที่ดิน และสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่พอใจของผู้จะซื้อ <p>ทั้งนี้ หากผู้ขายไม่สามารถทำเงื่อนไขบังคับก่อนให้สำเร็จได้ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญาจะซื้อขาย และ/หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นๆ ตามที่คู่สัญญาตกลงในสัญญาจะซื้อขาย</p>
<p>การชำระราคา</p>	<p>บริษัทฯ จะชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเต็มจำนวนให้แก่ผู้ขายโดยตรงเต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อขาย</p>

3.2 ขนาตราการการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาตราการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีรายละเอียดการคำนวณ ดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์คำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= (NTA ของเงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป) x 100 / NTA ของบริษัทจดทะเบียน
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= (กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย) x 100 / กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= (มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน) x 100
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 / จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท

โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณขนาดรายการข้างต้น พบว่าขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (%)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	N/A	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	N/A	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(1,885,501,630 / 9,042,635,000) x 100	20.85%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	N/A	N/A

หมายเหตุ: 1. ในการคำนวณขนาดรายการ บริษัทฯ อ้างอิงตัวเลขจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561
2. มูลค่ารวมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 1,885,501,630 บาท

ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุดเป็นการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 20.85 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 20.85 เท่าเดิม โดยพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทั้งนี้ ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงถูกพิจารณาเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดเตรียมรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมนี้ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน 23 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 6 หลัง โดยที่บริษัทฯ มีแผนการที่จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดภายหลังจากการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จแล้ว

- 4.1 ที่ดินที่จะซื้อประกอบด้วย ที่ดิน 23 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้อขายตามที่ปรากฏบนโฉนดที่ดิน สรุปได้ดังนี้

	โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดที่ดินเดิมเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่ - งาน - ตารางวา)
1.	4400	1078	5281	0-0-24.2
2.	4401	1079	5282	0-0-20
3.	4402	1080	5283	0-0-20
4.	4403	1081	5284	0-0-20
5.	4404	1082	5285	0-0-20
6.	4405	1083	5286	0-0-21.3
7.	4406	1084	5287	0-0-83.2
8.	4407	1085	5288	0-0-0.4
9.	4386	7342	296	0-1-0.4
10.	4387	97210	297	0-0-88.4
11.	4390	157899	301	0-0-25.4
12.	4389	157900	300	0-0-13.5
13.	4408	157901	299	0-0-12.8
14.	4388	157902	298	0-0-22.6
15.	4391	157903	302	0-0-20.2
16.	4392	157904	303	0-0-19.7
17.	4393	157905	304	0-0-19.4
18.	4394	157906	305	0-0-19.5
19.	4395	157907	306	0-0-19.4
20.	4396	157908	307	0-0-19.6
21.	4397	157909	308	0-0-19.5
22.	4398	170830	309	0-0-30
23.	4399	209003	310	0-0-18
			รวม	1-2-57.5

- 4.2 สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จะซื้อขาย ประกอบด้วย อาคาร 6 หลัง ดังต่อไปนี้
- (ก) ตึกแถว 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง ครอบคลุมพื้นที่ ประมาณ 1,176 ตารางเมตร
 - (ข) ตึกแถว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ครอบคลุมพื้นที่ ประมาณ 252 ตารางเมตร
 - (ค) อาคารสูง 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง ครอบคลุมพื้นที่ ประมาณ 835 ตารางเมตร

5. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

5.1 มูลค่ารวมของธุรกรรม

มูลค่ารวมของธุรกรรม จะไม่เกิน 1,885,501,630 บาท

5.2 วิธีการชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายโดยตรงเต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

5.3 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดิน โดยที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าราคาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเสนอโดยผู้ขาย มีความเหมาะสม เนื่องจากย่านทองหล่อถูกมองว่าอยู่ในตลาดระดับบน และเป็นที่ยอมรับได้ว่าราคาที่ดินในย่านทองหล่อจะยังคงสูงขึ้นไปอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ที่ดินในย่านทองหล่อที่มีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาโครงการได้ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะซื้อ มีค่อนข้างจำกัด คณะกรรมการเห็นว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมอย่างมากในการประกอบธุรกิจ โรงแรมเนื่องจากอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ และมีพื้นที่ติดถนนถึงสองด้าน นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาขนาดและรูปทรงของที่ดิน ประกอบกับความกว้างของซอยทองหล่อแล้วเชื่อได้ว่าที่ดินที่จะซื้อจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาพื้นที่อาคารรวมของโรงแรมแห่งใหม่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกรรมซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (สถานีทองหล่อ) บริษัทฯ จึงวางแผนที่จะใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของ โรงแรมสี่ดาวแห่งใหม่ของบริษัทฯ ภายใต้ชื่อการค้า (Brand) ว่า "Hotel Jen" ("โรงแรมแห่งใหม่") ทั้งนี้ Hotel Jen เป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งดำเนินธุรกิจโดยกลุ่มเซี่ยงไฮ้-ลา (Shangri-La Group) ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2562 โรงแรมภายใต้แบรนด์ Hotel Jen กว่า 9 โรงแรมในประเทศต่างๆ ได้แก่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน มาเลเซีย สาธารณรัฐมาเลเซีย และสาธารณรัฐสิงคโปร์

ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าโรงแรมแห่งใหม่จะมีห้องพักในการให้บริการประมาณ 350 ห้อง ภายในอาคารสูง 27 ชั้น ทั้งนี้ แบบของโรงแรมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขภายใต้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และการพิจารณาอนุมัติโครงการของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง การคาดการณ์เกี่ยวกับโรงแรมแห่งใหม่ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามแผนการของบริษัทฯ แบบของโรงแรมซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการออกแบบ เงื่อนไขของกฎหมายและการพิจารณาอนุมัติของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่ บริษัทฯ จะนำมูลค่าการซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มารวมคำนวณกับมูลค่าโครงการก่อสร้างโรงแรมใหม่เพื่อคำนวณขนาดของรายการอีกครั้ง และดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ เชื่อว่าโรงแรมแห่งใหม่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มมากขึ้นในอนาคต และช่วยเพิ่มศักยภาพของ
บริษัทฯ ในการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจการโรงแรม

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ เชื่อว่ามีเงินและกระแสเงินสดจากการประกอบธุรกิจเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้าง โดยที่แหล่งเงินที่จะใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,885,501,630 บาท จะมาจากของ
เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

**8. การเข้าทำรายการโดยมีบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
ทั้งหมดของกิจการนั้น**

- ไม่มี -

9. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีความจำเป็นและเหมาะสมตามเหตุผลที่ได้
ชี้แจงในข้อ 6 ทั้งนี้ มูลค่ารวมของธุรกรรม 1,885,501,630 บาท มีความยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังนั้น
คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9

- ไม่มี -