

วันที่ 24 พฤษภาคม 2564

เรื่อง การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงแรม อาคารส่วนกลางของโครงการโรงแรมเพื่อรองรับการทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel)) (เพิ่มเติมข้อมูล ครั้งที่ 2)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือของบริษัท แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ 23/2563 ถึง กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ตามที่บริษัท แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้ลงทุนในหุ้นสามัญคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท อริยา เอสเตท จำกัด (“อริยา เอสเตท”) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 มูลค่าการซื้อขายรวม 200 ล้านบาท โดยที่อริยา เอสเตทประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel ตั้งอยู่เลขที่ 83 หมู่ที่ 3 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการเป็นที่ดินขนาด 240.7 ตารางวา และอาคารโรงแรม 8 ชั้นประกอบด้วยห้องพักจำนวน 67 ห้อง และมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ Wisdom Hotel จากบริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เข้าพัก โดยที่ราคาซื้อขายหุ้นที่บริษัทฯ ได้เจรจาและตกลงกับผู้ถือหุ้นเดิมของอริยา เอสเตท เป็นมูลค่าปัจจุบันของอริยา เอสเตทในขณะนั้น ซึ่งยังไม่ได้รวมส่วนต่างมูลค่าที่เพิ่มขึ้น (Upside) ในกรณีที่เกิดกิจการโรงแรมของอริยา เอสเตทมีการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel) (รายละเอียดปรากฏตามหนังสือของบริษัทฯ ที่อ้างถึง) โดยบริษัทฯ ได้นำกระแสเงินสดที่ได้มาจากการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอรันตี พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 และสัญญาซื้อขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 23 เมษายน 2564 ระหว่างบริษัทฯ (ผู้ขาย) และบริษัท อีเทอรันตี พาวเวอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ) ไปชำระเงินการจากซื้อหุ้นสามัญของอริยา เอสเตท ที่คงเหลือ 25 ล้านบาท จากมูลค่าการซื้อขายรวม 200 ล้านบาท ในวันที่ 8 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอรันตี พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 416,599,500 บาทจากผู้ซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับเงินมัดจำจำนวน 150,000,000 บาท ที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงให้เป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายหุ้นข้างต้น ดังนั้น บริษัทฯ ได้จึงรับชำระเงินจากผู้ซื้อจำนวน 566,599,500 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอรันตี พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ ผู้ซื้อได้ชำระเบี้ยปรับในอดีตร้อยละ 7 ต่อปีซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 479,374.77 บาทให้แก่บริษัทฯ จากการชำระราคาซื้อขายหุ้นล่าช้ากว่าวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น (หมายเหตุ – รายละเอียดของเบี้ยปรับ และเงินมัดจำจำนวน 150,000,000 บาท เป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญของ ETP รายละเอียดตามที่ปรากฏใน สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไป

ซึ่งสิทธิทรัพย์สิน (บัญชี 1) และหนังสือของบริษัทฯ ที่ 14/2564 ถึง กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2564 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

การทำรายการซื้อหุ้นสามัญในอริยา เอสเตท ดังกล่าวมีเงื่อนไขบังคับหลังที่สำคัญซึ่งกำหนดหน้าที่ภายหลังจากการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ให้ผู้ถือหุ้นเดิมของอริยา เอสเตท นำผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่มีการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel) ซึ่งต้องอยู่ในรายชื่อของบริษัทฯ เห็นชอบเข้ามาบริหารกิจการโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel ของอริยา เอสเตท ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งหากผู้ถือหุ้นเดิมไม่สามารถหา Chained-brand Hotel เข้ามาบริหารกิจการโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel ได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะบังคับหลักประกันซึ่งมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 40,000,000 บาท ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ในการนี้ ผู้ขายได้ดำเนินการติดต่อและเจรจากับ Chained-brand Hotel และได้นำเสนอให้กับบริษัทฯ เพื่อพิจารณา

บริษัทฯ ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 มีมติอนุมัติให้อริยา เอสเตท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

1. ลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) ที่จะเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) กับ InterContinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte Ltd (“IHG”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่มีการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้า VOCO โดย IHG จะดำเนินการตรวจสอบสถานะกิจการของอริยา เอสเตท โดยมีกรอบเวลาการตรวจสอบสถานะกิจการประมาณ 6 เดือน ทั้งนี้ การตรวจสอบสถานะกิจการจะเริ่มต้นหลังจากที่มีการลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) ซึ่งการลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) คาดว่าจะดำเนินการภายใน 30 วันหลังมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการดำเนินงานเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องมีการตรวจสอบ รวมถึงใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาการเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ต่อไป โดยบริษัทฯ คาดว่าการดำเนินการตรวจสอบสถานะกิจการจะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน 2564 เมื่อการตรวจสอบสถานะกิจการแล้วเสร็จและเป็นสิ่งที่พึงพอใจแก่ IHG แล้ว อริยา เอสเตทจะดำเนินการลงนามในสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ต่อไป โดยมีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,000,000 บาท แบ่งเป็น 1,500,000 บาท ณ วันที่ลงนามในสัญญา และ 1,500,000 บาท เมื่อครบกำหนด 6 เดือนหลังจากที่มีการลงนามในสัญญา (ทั้งนี้ อริยา เอสเตทไม่ได้มีการวางมัดจำให้แก่ IHG สำหรับการลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) หรือการตรวจสอบสถานะกิจการแต่อย่างใด)
2. เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 3 ฉบับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารโรงแรมจำนวน 2 อาคารบนที่ดินดังกล่าว รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลางที่ให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจำนวน 1 แปลง และอาคาร 1 หลังบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งให้บริการห้องอาหาร พิตเนส ห้องซาวน่า

ห้องน้ำ และลานอเนกประสงค์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อทางการค้า VOCO

จากการที่ IHG จะทำการตรวจสอบสถานะกิจการของทางอริยา เอสเตท ก่อนการเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) กับอริยา เอสเตทและหากเกิดกรณีการตรวจสอบสถานะกิจการของทางอริยา เอสเตทแล้วไม่เป็นที่พึงพอใจแก่ IHG อริยา เอสเตทจะยังคงดำเนินการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมทั้ง 2 รวมถึงที่ดินและอาคารส่วนกลางต่อไป เนื่องจาก จากการที่บริษัท และอริยา เอสเตท ได้พิจารณาและสรรหาผู้บริหารโรงแรมหลายรายเพื่อคัดเลือกให้เข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) นั้น ผู้บริหารโรงแรมเกือบทุกรายต่างให้คำแนะนำและมีข้อเสนอว่า อริยา เอสเตท ควรมีสติธิในการควบคุมการดำเนินงานการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel ให้เป็นไปตามแนวทางที่ต้องการแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับอริยา เอสเตทในการประกอบธุรกิจโรงแรมและการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพเข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ดังนั้น แม้ IHG ทำการตรวจสอบสถานะกิจการของทางอริยา เอสเตทแล้วไม่เป็นที่พึงพอใจแก่ IHG อริยา เอสเตท ก็ยังคงเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมทั้ง 2 รวมถึงที่ดินและอาคารส่วนกลางต่อไปและจะสรรหาชื่อทางการค้าของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel) รายอื่นเพื่อรองรับการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพเข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ในอาคารโรงแรมทั้ง 3 อาคารต่อไป

ทั้งนี้ สาเหตุที่อริยา เอสเตท มีความจำเป็นต้องเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารโรงแรมจำนวน 2 อาคารบนที่ดินดังกล่าวรวมถึงที่ดินจำนวน 1 แปลง และอาคารส่วนกลางจำนวน 1 อาคาร เนื่องจากการเจรจากับ IHG เกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) นั้น IHG ให้ความเห็นว่าหากอริยา เอสเตทสามารถดำเนินการให้ IHG บริหารอาคารโรงแรมจำนวน 2 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันได้ จะมีความคุ้มค่ามากกว่าการบริหารอาคารของอริยา เอสเตท เพียงอาคารเดียวภายใต้สัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement)

บริษัทฯ ขอเรียนว่าก่อนที่บริษัทฯ จะทำการเช่าซื้ออริยา เอสเตทนั้น อริยา เอสเตท ไม่มีสิทธิในการควบคุมการดำเนินงานของอาคารโรงแรมทั้ง 2 อาคารในโครงการ Wisdom Hotel โดยอริยา เอสเตทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางกับบริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด เพื่อจุดประสงค์ในการให้บริการกับผู้เข้าพักของอาคารโรงแรมของอริยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 อายุสัญญา 3 ปีซึ่งยังมีผลอยู่ในปัจจุบัน และอริยา เอสเตทได้ทำสัญญาในการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางแก่อาคารของบริษัท คณาทรัพย์ เวียลเอสเตท จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 จนถึง 31 มีนาคม 2564 แต่ยังไม่มีการทำสัญญาให้บริการกับอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด โดยหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นทั้งหมดของ อริยา เอสเตทในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 นั้น มีการจัดทำสัญญาร่วมบริหารกิจการโรงแรมลงวันที่ 13

พฤศจิกายน 2563 ระหว่างอริยา เอสเตท และบริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด กับ บริษัท 168 เอสเตท จำกัด ระบุว่าอาคารคณาทรัพย์ จะจ่ายค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางให้แก่อริยา เอสเตท จนถึง 31 มีนาคม 2564 กล่าวคือ บริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด จะจ่ายค่าบริการส่วนกลางให้แก่อริยา เอสเตท จนถึงสิ้นสุดสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง โดยหลังจากสิ้นสุดสัญญาให้บริการระหว่าง อริยา เอสเตท และบริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด แล้วนั้น อริยา เอสเตท จะไม่มีการเก็บค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางจากบริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด ในส่วนของบริษัท 168 เอสเตท จำกัดนั้น ยังไม่มีการจ่ายค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว เนื่องจากอาคารยังไม่เปิดให้บริการ อย่างไรก็ตาม อริยา เอสเตท และบริษัท 168 เอสเตท จำกัด ได้เข้าทำสัญญาร่วมบริหารกิจการหลังจากที่บริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญของอริยา เอสเตท เพื่อให้อริยา เอสเตทมีส่วนร่วมในการบริหารกิจการของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการให้บริษัท 168 เอสเตท จำกัดสามารถเริ่มประกอบกิจการได้ โดยสัญญาร่วมบริหารกิจการมีข้อกำหนดว่าบริษัท 168 เอสเตท จำกัด จะชำระค่าตอบแทนให้แก่อริยา เอสเตท ในอัตราร้อยละ 60 ของรายได้ค่าเช่าพักในแต่ละเดือน ตั้งแต่เดือนที่บริษัท 168 เอสเตท จำกัดเริ่มมีรายได้ค่าเช่าพักเป็นต้นไป

นอกเหนือจากการเก็บค่าบริการส่วนกลางจากบริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้วนั้น จะไม่มีการเก็บค่าบริการดังกล่าวในอัตราคงที่เป็นรายเดือน แต่มีการเก็บค่าบริการเป็นอัตราส่วนของรายได้ โดยในสัญญาร่วมบริหารกิจการโรงแรมมีข้อกำหนดให้บริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด ชำระค่าตอบแทนให้แก่อริยา เอสเตทในอัตราร้อยละ 60 ของรายได้ค่าเช่าพักในแต่ละเดือนตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 สำหรับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง รวมไปถึงให้บริการด้านบุคคลากร เช่น ฝ่ายบริการต้อนรับลูกค้า ฝ่ายดูแลสถานที่ ฝ่ายแม่บ้าน เป็นต้น โดยอริยา เอสเตทได้รับชำระค่าบริการดังกล่าวตั้งแต่วันที่สัญญาร่วมบริหารกิจการโรงแรมมีผลบังคับ ในส่วนของบริษัท 168 เอสเตท จำกัดจะชำระค่าตอบแทนให้แก่อริยา เอสเตท ในอัตราร้อยละ 60 ของรายได้ค่าเช่าพักในแต่ละเดือน ตั้งแต่เดือนที่บริษัท 168 เอสเตท จำกัดเริ่มมีรายได้ค่าเช่าพักเป็นต้นไป เนื่องจากปัจจุบันอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด ยังก่อสร้างและตกแต่งไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ จึงยังไม่สามารถเปิดให้บริการได้ ดังนั้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับอริยา เอสเตทในการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel เนื่องด้วยห้องพักภายใต้การดำเนินงานของอริยา เอสเตทมีจำนวนมากขึ้น สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นมากกว่าการรับค่าคอมมิชชั่นจากการให้บริการกับอาคารคณาทรัพย์ และอาคาร 168 รวมถึงอริยา เอสเตทมีสิทธิในการควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางที่ต้องการ จึงเป็นเหตุให้อริยา เอสเตท ดำเนินการติดต่อและขอเจรจากับผู้เป็นเจ้าของอาคารทั้งสองเพื่อทำสัญญาเช่าระยะยาวอาคารโรงแรมจำนวน 2 อาคารดังกล่าว และได้ติดต่อเจ้าของอาคารพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อแก้ไขสัญญาเช่าอาคารพื้นที่ส่วนกลาง 1 อาคาร เป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น เมื่อรวมอาคารที่จะเช่าใหม่จากผู้เป็นเจ้าของอาคารโรงแรมทั้ง 2 อาคาร ส่วนกลาง 1 อาคาร และอาคารโรงแรมของอริยา เอสเตท แล้ว IHG จะดำเนินการบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) รวมเป็น 3 อาคารโรงแรม และ 1 อาคารส่วนกลาง รายละเอียดของการเช่าอาคารและที่ดินมีดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
1. ผู้เช่า	อริยา เอสเตท
2. ผู้ให้เช่า และทรัพย์สินที่เช่า	<p>2.1 บริษัท 168 เอสเตท จำกัด</p> <p>ประกอบด้วยอาคารโรงแรม 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีห้องพักจำนวน 66 ห้อง (การก่อสร้างในส่วนของโครงสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วในปัจจุบัน แต่ยังคงอยู่ระหว่างการตกแต่งภายในตัวอาคารโดยการตกแต่งภายในตัวอาคารยังไม่ได้ดำเนินการเนื่องจากอยู่ระหว่างการตกลงเช่าทำหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) เมื่อทำการลงนามเรียบร้อยแล้วจะมีการออกแบบรายละเอียดการตกแต่งภายในอีกครั้งเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Chained-brand hotel และดำเนินการตกแต่งภายในต่อไป) และที่ดินจำนวน 1 แปลง พื้นที่ 2 งาน 81 ตารางวา ไม่มีภาระผูกพัน ตั้งอยู่ในโครงการ Wisdom Hotel บริเวณทิศตะวันออกเหนือของอาคารอริยา เอสเตท ที่ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง</p> <p>ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 ราย ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท อาร์วาย แอสเซทส์ จำกัด 270,998 หุ้น (ร้อยละ 99.9996) - นางสาวศิริเพ็ญ รามนุช จำนวน 1 หุ้น (ร้อยละ 0.0004) - นายพิศิษฐ์ รามนุช จำนวน 1 หุ้น (ร้อยละ 0.0004) <p>2.2 บริษัท คณาทรัพย์ เรียวเอสเตท จำกัด</p> <p>ประกอบด้วยอาคารโรงแรม 8 ชั้นจำนวน 1 หลัง มีห้องพักจำนวน 67 ห้อง (การก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการเมื่อเดือนมีนาคม 2563 และอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมซึ่งได้มีการยื่นเรื่องขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมไปเมื่อไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และมีการปรับแก้เอกสารเมื่อเดือนมีนาคม 2564 ปัจจุบันอยู่ภายใต้การพิจารณาของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้การลงสำรวจพื้นที่เพื่อประกอบการพิจารณาใบอนุญาตโรงแรมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่สามารถดำเนินการได้ ทำให้เกิดความล่าช้า โดยไม่สามารถกำหนดขอบเขตการได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้) และที่ดินจำนวน 1 แปลง พื้นที่ 2 งาน 61.6 ตารางวา ไม่มีภาระผูกพัน ตั้งอยู่ในโครงการ Wisdom Hotel บริเวณทิศเหนือของอาคารอริยา เอสเตท ที่ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง</p> <p>ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 คน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท อาร์วาย แอสเซทส์ จำกัด 182,998 หุ้น (ร้อยละ 99.9989)

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - นางสาวศิริเพ็ญ รามนุช จำนวน 1 หุ้น (ร้อยละ 0.0005) - นายพิศิษฐ์ รามนุช จำนวน 1 หุ้น (ร้อยละ 0.0005) <p>2.3 บริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด</p> <p>ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนธันวาคม 2559 ประกอบด้วยอาคารคลับเฮ้าส์ 1 อาคาร ให้บริการในส่วนของ ห้องอาหาร ฟิตเนส ซาวน่า ห้องน้ำ ลานอเนกประสงค์ และที่ดินจำนวน 1 แปลง พื้นที่ 3 งาน 7.8 ตารางวา ไม่มีภาระผูกพัน ตั้งอยู่ในโครงการ Wisdom Hotel บริเวณทิศตะวันออกของอริยา เอสเตท ที่ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง</p> <p>ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 คน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - นายพิศิษฐ์ รามนุช จำนวน 9,000 หุ้น (ร้อยละ 90) - นางสาวณัฐธมณวรรณ สิงห์จ้อย จำนวน 500 หุ้น (ร้อยละ 5) - นางสาวศศิวิมล อังคษมรัตน์ จำนวน 500 หุ้น (ร้อยละ 5) <p>ปัจจุบัน อริยา เอสเตท มีสัญญาเช่าระยะสั้นเพื่อเช่าอาคารพื้นที่ส่วนกลาง และที่ดินดังกล่าวอยู่ โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 อายุสัญญา 3 ปี</p> <p>พื้นที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 50.4 ตารางวา</p> <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท อาร์วาย แอสเซทส์ จำกัด ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นจำนวน 5 คน ได้แก่ นางสาวศิริเพ็ญ รามนุช จำนวน 227,500 หุ้น (ร้อยละ 50) นายพิศิษฐ์ รามนุช จำนวน 91,000 หุ้น (ร้อยละ 20) นางสาวธิตติยา รามนุช จำนวน 45,500 หุ้น (ร้อยละ 10) นายปภินวิช รามนุช จำนวน 45,500 หุ้น (ร้อยละ 10) นายศุภนิจ รามนุช จำนวน 45,500 หุ้น (ร้อยละ 10) - ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด บริษัท คณาทรัพย์ เรียด เอสเตท จำกัด และบริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด ไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”)</p> <p>- ในส่วนของการคำนวณค่าเช่า ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เจรจากับ Chained-branded hotel ในเรื่องปัจจัยต่าง ๆ ในการบริหารงาน ทั้งรายได้-ค่าใช้จ่าย รวมถึงผลกำไรที่จะได้รับโดยคำนึงถึงศักยภาพของโรงแรมหลังจากมีการนำ Chained-brand hotel เข้ามาบริหาร และ Chained-branded hotel ได้ส่งแผนการดำเนินการจากการพิจารณาปัจจัยข้างต้นให้บริษัทฯ พิจารณา บริษัทฯ จึงคำนวณรายได้-ค่าใช้จ่ายจากแผนการดำเนินงานของ Chained-brand hotel และเพิ่มเติมในส่วนของเงินลงทุน รวมถึงค่าเช่าซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในระยะยาว โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนและมูลค่าของโครงการจากการนำ Chained-brand hotel เข้ามาบริหารเป็นสำคัญ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้พิจารณาและเห็นว่าการกำหนดค่าเช่าดังกล่าวมีความเหมาะสมแล้วจึงได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ หลังจากนั้นฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงนำอัตราค่าเช่าที่ได้จากการคำนวณข้างต้นไปเจรจากับผู้ให้เช่า และได้มีการตกลงกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ระบุในข้อ 5 และข้อ 6 โดยมีเงื่อนไขให้อธิบายเหตุผล ขำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อประกันการเช่าในระยะยาว</p>
3. วัตถุประสงค์	เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าในการประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel)
4. ระยะเวลาการเช่า	เช่า 25 ปี และมีข้อกำหนดให้สามารถต่อสัญญาได้อีก 25 ปี คาดว่าจะเริ่มทำการเช่าภายใน 30 วันหลังจากมีการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564
5. ค่าเช่า	250,781,991.78 บาท ตลอดอายุสัญญาเริ่มต้นรวมถึงสัญญาที่ขยายออกไป (ค่าเช่ารวมสำหรับระยะเวลา 50 ปี แบ่งเป็นระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 25 ปี และระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปอีก 25 ปี) โดยการจ่ายค่าเช่าจะแบ่งเป็นการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าครั้งเดียวจำนวน 33,000,000 บาท ณ วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำภายใน 30 วันหลังจากมีการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในส่วนของค่าเช่ารายเดือนสำหรับสัญญาแรกระยะเวลา 25 ปี สิ้นสุดประมาณเดือนมิถุนายน 2589 ซึ่งไม่รวมถึงค่าเช่าล่วงหน้ามีค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 68,283,858.39 บาท หลังจากสิ้นสุดสัญญาฉบับแรก อริยา เอสเตทมีสิทธิในทำสัญญาเช่าอีก 25 ปี สิ้นสุดประมาณเดือนมิถุนายน 2614 ซึ่งเป็นการจ่ายค่าเช่าแบบรายเดือนตั้งแต่ปีที่ 11 จนตลอดอายุสัญญา 25 ปี โดยสัญญาฉบับที่สองมีค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 149,498,113.39 บาท อย่างไรก็ตามวันที่ลงนามในสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับการเจรจารายละเอียดของสัญญาเช่าซึ่งอาจมีการคลาดเคลื่อนการจากช่วงเวลาดังกล่าว การคำนวณค่าเช่าดังกล่าวบริษัท ได้มีการเจรจาพูดคุยกับทางผู้ให้เช่าที่คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินงานจากการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้า VOCO เพื่อให้เกิดกำไรและรายได้ที่สูงสุดให้แก่บริษัท และผู้ถือหุ้น</p>
<p>6. ค่าเช่ารายเดือน</p>	<p>6.1 <u>บริษัท 168 เอสเตท จำกัด</u> (อาคารโรงแรม 1 หลัง และที่ดิน 1 แปลง) ปีที่ 1-10 : จ่ายเป็นค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 15,360,000 บาท ปีที่ 11-13 : เดือนละ 134,400.00 บาท ปีที่ 14-16 : เดือนละ 141,120.00 บาท ปีที่ 17-19 : เดือนละ 148,176.00 บาท ปีที่ 20-22 : เดือนละ 155,584.80 บาท ปีที่ 23-25 : เดือนละ 163,364.04 บาท ปีที่ 26-28 : เดือนละ 171,532.24 บาท ปีที่ 29-31 : เดือนละ 180,108.85 บาท ปีที่ 32-34 : เดือนละ 189,114.30 บาท ปีที่ 35-37 : เดือนละ 198,570.01 บาท ปีที่ 38-40 : เดือนละ 208,498.51 บาท ปีที่ 41-43 : เดือนละ 218,923.44 บาท ปีที่ 44-46 : เดือนละ 229,869.61 บาท ปีที่ 47-49 : เดือนละ 241,363.09 บาท ปีที่ 50 : เดือนละ 253,431.24 บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 104,103,671.14 บาท</p> <p>6.2 <u>บริษัท คณาทรัพย์ เรียวเอสเตท จำกัด</u> (อาคารโรงแรม 1 หลัง และที่ดิน 1 แปลง) ปีที่ 1-10 : จ่ายเป็นค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 17,640,000 บาท ปีที่ 11-13 : เดือนละ 154,350.00 บาท</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ปีที่ 14-16 : เดือนละ 162,067.50 บาท</p> <p>ปีที่ 17-19 : เดือนละ 170,170.88 บาท</p> <p>ปีที่ 20-22 : เดือนละ 178,679.42 บาท</p> <p>ปีที่ 23-25 : เดือนละ 187,613.39 บาท</p> <p>ปีที่ 26-28 : เดือนละ 196,994.06 บาท</p> <p>ปีที่ 29-31 : เดือนละ 206,843.76 บาท</p> <p>ปีที่ 32-34 : เดือนละ 217,185.95 บาท</p> <p>ปีที่ 35-37 : เดือนละ 228,045.25 บาท</p> <p>ปีที่ 38-40 : เดือนละ 239,447.51 บาท</p> <p>ปีที่ 41-43 : เดือนละ 251,419.89 บาท</p> <p>ปีที่ 44-46 : เดือนละ 263,990.88 บาท</p> <p>ปีที่ 47-49 : เดือนละ 277,190.42 บาท</p> <p>ปีที่ 50 : เดือนละ 291,049.95 บาท</p> <p>ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 119,556,559.83 บาท</p>
6.3	<p><u>บริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด</u> (อาคารพื้นที่ส่วนกลาง 1 หลัง และที่ดิน 1 แปลง)</p> <p>ปีที่ 1-3 : เดือนละ 30,000.00 บาท</p> <p>ปีที่ 4-6 : เดือนละ 31,500.00 บาท</p> <p>ปีที่ 7-9 : เดือนละ 33,075.00 บาท</p> <p>ปีที่ 10-12 : เดือนละ 34,728.75 บาท</p> <p>ปีที่ 13-15 : เดือนละ 36,465.19 บาท</p> <p>ปีที่ 16-18 : เดือนละ 38,288.45 บาท</p> <p>ปีที่ 19-21 : เดือนละ 40,202.87 บาท</p> <p>ปีที่ 22-24 : เดือนละ 42,213.01 บาท</p> <p>ปีที่ 25-27 : เดือนละ 44,323.66 บาท</p> <p>ปีที่ 28-30 : เดือนละ 46,539.85 บาท</p> <p>ปีที่ 31-33 : เดือนละ 48,866.84 บาท</p> <p>ปีที่ 34-36 : เดือนละ 51,310.18 บาท</p> <p>ปีที่ 37-39 : เดือนละ 53,875.69 บาท</p> <p>ปีที่ 40-42 : เดือนละ 56,569.47 บาท</p> <p>ปีที่ 43-45 : เดือนละ 59,397.95 บาท</p> <p>ปีที่ 46-48 : เดือนละ 62,367.85 บาท</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ปีที่ 49-50 : เดือนละ 65,486.24 บาท</p> <p>ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 27,121760.81 บาท</p>
<p>7. การชำระค่าเช่า</p>	<p>ชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก โดยเป็นค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับการเช่าที่ดินและอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด และ บริษัท คณาทรัพย์ เรียด เอสเตท จำกัด จำนวน 33,000,000 บาท ซึ่งเป็นการชำระทั้งจำนวนในครั้งเดียว (คิดเป็นร้อยละ 13.16 ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า) ในวันที่ลงนามในสัญญา การชำระค่าเช่าล่วงหน้างกล่าวเป็นการร้องขอจากผู้ให้เช่า เนื่องจากเป็นการเช่าในระยะยาว (เป็นการจ่ายค่าเช่าทั้งจำนวน 33,000,000 บาท ในคราวเดียว ณ วันที่ลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว) ผู้ให้เช่าจึงต้องการเงินค่าเช่าล่วงหน้าเพื่อประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าในระยะยาว และในขณะเดียวกัน อริยา เอสเตท ก็ต้องการความมั่นใจในการเช่าระยะยาว เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ Chained-brand Hotel ซึ่งต้องการให้อริยา เอสเตทในฐานะผู้บริหารจัดการหลัก ในโครงการ Wisdom Hotel มีสิทธิในการบริหารที่ครบถ้วนสมบูรณ์ในระยะยาว ตามสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ที่เป็นระยะเวลาในการบริหารซึ่งเป็นมาตรฐานของทาง IHG และชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไป โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ในทุก 3 ปี ทั้งนี้ การคำนวณค่าเช่าดังกล่าวอ้างอิงมาจากความสามารถในการดำเนินการของโรงแรมภายใต้สมมติฐานของการดำเนินการที่วางแผนโดย Chained-brand hotel เพื่อให้เกิดกำไรและรายได้ที่สูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น</p> <p>ในส่วนของการชำระค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางซึ่งเป็นที่ดินและอาคารของบริษัท เค.พี.พัฒนาที่ดิน จำกัด ชำระเป็นรายเดือนตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไป โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ในทุก 3 ปี</p> <p>การคำนวณค่าเช่าดังกล่าวบริษัทฯ ได้มีการเจรจาพูดคุยกับทางผู้ให้เช่าที่คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินงานจากการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้า VOCO เพื่อให้เกิดกำไรและรายได้ที่สูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น</p>
<p>8. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<p>การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องจะเกิดขึ้นต่อเมื่ออริยา เอสเตท และ/หรือผู้ให้เช่าอาคารทั้ง 2 อาคารได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใน 1 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญาหรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาอาจตกลงร่วมกันเพื่อขยายออกไปหากเกิดเหตุสุดวิสัย หรือ เหตุจำเป็นอื่น เช่น การแพร่ระบาดของโรคติดต่ออันตรายตามประกาศหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากอาคารของ บริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด อยู่ระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โรงแรมโดยได้ยื่นเรื่องขอใบอนุญาตกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด จะดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมหลังจากการตกแต่งอาคารเสร็จสมบูรณ์ โดยอริยา เอสเตทจะเป็นผู้ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโดยความร่วมมือจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่อริยา เอสเตทไม่สามารถดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการของอาคารของ บริษัท 168 เอสเตท จำกัด และอาคารของบริษัท คอนาทร์พีย์ เรียด เอสเตท จำกัด ได้ภายใน 1 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า 10 ปี จำนวน 33,000,000 บาท ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้เช่า แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อผู้เช่าทราบว่าไม่สามารถดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้สำเร็จ</p> <p>จากการเจรจากับ Chained-brand Hotel เกี่ยวกับรายละเอียดในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) ทาง Chained-brand Hotel ได้พิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ คู่แข่งที่เป็น Chained-brand hotel ในพื้นที่จังหวัดระยอง แผนการดำเนินงานและความคุ้มค่าในเข้ามาบริหารอริยา เอสเตท ทาง Chained-brand Hotel ได้ระบุความต้องการในการเข้ามาบริหารโดยมีห้องพักอย่างน้อย 200 ห้อง เพื่อที่จะบริหารได้ตามปัจจัยข้างต้น เนื่องจากอริยา เอสเตทเป็นโรงแรมที่มีห้องพักเพียง 67 ห้อง ดังนั้นทางอริยา เอสเตทจึงดำเนินการเจรจากับการเช่าอาคารบริษัท คอนาทร์พีย์ เรียดเอสเตท จำกัดและอาคารบริษัท 168 เอสเตท จำกัดเพื่อให้มีจำนวนห้องพักตามความต้องการของทาง Chained-brand Hotel ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยข้างต้น ทาง Chained-brand Hotel ต้องการให้อริยา เอสเตทในฐานะผู้บริหารจัดการหลักในโครงการ Wisdom Hotel มีสิทธิในการบริหารที่ครบถ้วนสมบูรณ์ในระยะยาว ตามสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ที่เป็นระยะเวลาในการบริหารซึ่งเป็นมาตรฐานของทาง IHG จึงได้มีการเจรจาลักษณะการจ่ายค่าเช่า โดยการชำระค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวเป็นการร้องขอจากผู้ให้เช่า เนื่องจากเป็นการเช่าในระยะยาว ผู้ให้เช่าจึงต้องการเงินค่าเช่าล่วงหน้าเพื่อประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าในระยะยาว และในขณะเดียวกัน อริยา เอสเตท ก็ต้องการความมั่นใจในการเช่าระยะยาว เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ Chained-brand Hotel</p> <p>สาเหตุที่บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดให้เงื่อนไขบังคับก่อนรวมถึงผลการตรวจสอบสถานะ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กิจการของอริยา เอสเตท เป็นที่น่าพอใจแก่ IHG มาจากกรณีที่มีการตรวจสอบสถานะกิจการของทางอริยา เอสเตทแล้วไม่เป็นที่พึงพอใจแก่ IHG อริยา เอสเตทจะยังคงดำเนินการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมทั้ง 2 รวมถึงที่ดินและอาคารส่วนกลางต่อไป เนื่องจาก จากการที่บริษัท และอริยา เอสเตท ได้พิจารณาและสรรหาผู้บริหารโรงแรมหลายรายเพื่อคัดเลือกให้เข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) นั้น ผู้บริหารโรงแรมเกือบทุกรายต่างให้คำแนะนำและมีข้อเสนอว่า อริยา เอสเตท ควรมีสิทธิในการควบคุมการดำเนินงานการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel ให้เป็นไปตามแนวทางที่ต้องการแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับอริยา เอสเตทในการประกอบธุรกิจโรงแรมและการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพเข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ดังนั้น แม้ IHG ทำการตรวจสอบสถานะกิจการของทางอริยา เอสเตทแล้วไม่เป็นที่พึงพอใจแก่ IHG อริยา เอสเตท ก็ยังคงเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมทั้ง 2 รวมถึงที่ดินและอาคารส่วนกลางต่อไปและจะสรรหาชื่อทางการค้าของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีการบริหารภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel) รายอื่นเพื่อรองรับการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพเข้ามาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ในอาคารโรงแรมทั้ง 3 อาคารต่อไป</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>9. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา</p>	<p>เนื่องจากอริยา เอสเตท มีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 33,000,000 บาท ซึ่งมาจากการร้องขอจากผู้ให้เช่า เพื่อประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าในระยะยาว และในขณะเดียวกัน อริยา เอสเตท ก็ต้องการความมั่นใจในการเช่าระยะยาว เพื่อเป็นการประกันการเช่าจากผู้ให้เช่า และเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ Chained-brand Hotel ซึ่งต้องการให้อริยา เอสเตทในฐานะผู้บริหารจัดการหลักมีสิทธิในการบริหารที่ครบถ้วนสมบูรณ์ในระยะยาว ตามสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ที่เป็นระยะเวลาในการบริหารซึ่งเป็นมาตรฐานของทาง IHG ดังนั้น เพื่อเป็นหลักประกัน กรณีหากผู้ให้เช่าไม่สามารถคืนค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 33,000,000 บาท ที่ได้รับจากผู้เช่าในวันที่ทำสัญญาได้ตามที่กำหนดในเงื่อนไขบังคับก่อน ผู้ถือหุ้นของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด จะนำหุ้นสามัญจำนวน 271,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด มาเป็นหลักประกันให้กับ อริยา เอสเตท โดยมูลค่าหุ้นตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง (Adjusted Book Value) ของหุ้นของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด จำนวนร้อยละ 100 คิดเป็นเงินจำนวน 162,787,621.78 บาท ซึ่งมูลค่าหลักประกันดังกล่าว คิดเป็น 4.93 เท่าของมูลค่าค่าเช่าล่วงหน้าโดยมีการปรับปรุงมูลค่าจากราคาประเมินมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) จากบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีการวางหลักประกันไปจนถึงวันที่ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แล้วเสร็จ</p> <p>ในกรณี บริษัทฯ พิจารณาถึงรายได้และการดำเนินงานของผู้ให้เช่า พบว่าผู้ให้เช่ามีความสามารถในการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า อย่างไรก็ตามเพื่อไม่เป็นการกระทำที่ประมาทเลินเล่อบริษัทฯ จึงได้มีการเจรจากับผู้ให้เช่าและตกลงนำหลักประกันดังกล่าวมาวางเป็นเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันในการดำเนินงานของบริษัทฯ</p>
<p>10. ความไม่สำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>ผู้ให้เช่าจะต้องคืนค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 33,000,000 บาท ที่ได้รับจากผู้เช่าในวันที่ทำสัญญา ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อผู้เช่าทราบว่าไม่สามารถดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้สำเร็จ</p>

นอกจากนี้ อริยา เอสเตทมีหน้าที่ปรับปรุงการออกแบบและการก่อสร้างอาคารโรงแรม (Renovation) เพื่อให้เหมาะสมต่อการประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อทางการค้าที่ได้รับการยอมรับ (Chained-brand Hotel) และเป็นไปตาม

มาตรฐานของ Chained-brand Hotel โดยมีมูลค่าการปรับปรุงโครงการดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 110,000,000 บาท โดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายในการให้คำปรึกษาในการออกแบบและก่อสร้างจาก Chained-brand Hotel รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการลงนามในสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) เป็นเงินจำนวน 3,000,000 บาท โดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้างจากบริษัท แม็กนัม แมนเนจเม้นท์ อินเทอร์เน็ต อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัท วันแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 5,390,000 บาท ทั้งนี้ บริษัท แม็กนัม แมนเนจเม้นท์ อินเทอร์เน็ต อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัท วันแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

ค่าใช้จ่ายคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 369,171,991.78 บาท ประกอบด้วยค่าเช่าตลอดอายุสัญญา ค่าใช้จ่ายในการให้คำปรึกษาในการออกแบบและก่อสร้างจาก Chained-brand Hotel ค่าใช้จ่ายในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้างจากบริษัท แม็กนัม แมนเนจเม้นท์ อินเทอร์เน็ต อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัท วันแมนเนจเม้นท์ จำกัด และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการ แต่ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการให้บริการของ Chained-brand hotel เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินงานของ Chained-brand hotel ตลอดระยะเวลาสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดย Chained-brand hotel คิดค่าให้บริการเป็นสองส่วน ส่วนแรกคือค่าลิขสิทธิ์ที่ขอทางการค้า (License fee) ประมาณร้อยละ 1.6 ถึง 2 ของรายได้รวม ส่วนที่สองคือค่าธรรมเนียมจูงใจ (Incentive fee) ประมาณร้อยละ 5 ถึง 7 ของกำไรจากการดำเนินงานขึ้นอยู่กับสัดส่วนกำไรของช่วงเวลานั้นๆ กล่าวคือค่าใช้จ่ายในการให้บริการขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินการภายใต้การบริหารของ Chained-brand hotel

โดยที่แหล่งเงินทุนของอริยา เอสเตทในการชำระค่าเช่าล่วงหน้า 10 ปีของอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด และอาคารของบริษัท คณาทรัพย์ เรียดเอสเตท จำกัด ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) และค่าใช้จ่ายในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง มาจากความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัทฯ ที่ได้มาจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ ซึ่งมาจากการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอร์นิตี้ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตามมติการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 อ้างอิงจากหนังสือสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญลงวันที่ 23 เมษายน 2564 ระหว่างบริษัทฯ (ผู้ขาย) ทั้งนี้ ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอร์นิตี้ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 416,599,500 บาทจากผู้ซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับเงินมัดจำจำนวน 150,000,000 บาท ที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงให้เป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายหุ้นข้างต้น ดังนั้น บริษัทฯ ได้จึงรับชำระเงินจากผู้ซื้อจำนวน 566,599,500 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท อีเทอร์นิตี้ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ ผู้ซื้อได้ชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 7 ต่อปีซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 479,374.77 บาทให้แก่บริษัทฯ จากการชำระราคาซื้อขายหุ้นล่าช้ากว่าวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น (หมายเหตุ – รายละเอียดของเบี้ยปรับ และเงินมัดจำจำนวน 150,000,000 บาท เป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจำหน่ายไปของหุ้นสามัญของ ETP รายละเอียดตามที่ปรากฏใน สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไป

ซึ่งสินทรัพย์ (บัญชี 1) และหนังสือของบริษัทฯ ที่ 14/2564 ถึง กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2564 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วจึงมีมติอนุมัติให้ดำเนินการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด และบริษัท คณาทรัพย์ เรียวเอสเตท จำกัด รวมไปถึงที่ดินและอาคารที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด ในโครงการ Wisdom Hotel เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่าทำรายการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการเช่าทำรายการจะช่วยสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เป็นที่น่าพอใจให้กับบริษัทฯ และยังช่วยเพิ่มความมั่นคงและแข็งแกร่งของกระแสเงินสด และงบการเงินให้กับบริษัทฯ ในอนาคต อีกทั้งเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ Chained-brand Hotel และการเช่าทำสัญญาบริหารกิจการโรงแรม (Hotel Management Agreement) ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ให้ความสำคัญในการขยายการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาวอีกด้วย

การทำรายการข้างต้นในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”)

เมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าว โดยคำนวณจากค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการให้คำปรึกษาในการออกแบบและก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้างจาก และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการ ตามที่ระบุข้างต้น ด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยวิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนมีดังนี้ “(มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100)/สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน” นำมาคำนวณตามวิธีการดังกล่าวซึ่งเป็นการคำนวณจากค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการเช่าที่ดินและอาคารรวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการนำ Chained-brand hotel เข้ามาบริหาร จะมีการคำนวณดังนี้ $[(369,171,991.78) \times 100] / 2,836,580,000.00$ มีมูลค่าสูงสุดเท่ากับร้อยละ 13.01 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด และไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของบริษัท 168 เอสเตท จำกัด บริษัท คณาทรัพย์ เรียวเอสเตท จำกัด และบริษัท เค.พี. พัฒนาที่ดิน จำกัด ข้างต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ การเช่าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ไม่ใช่การเช่าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง

หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติการเข้าลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) สัญญาเช่าระยะยาว และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการข้างต้น และอนุมัติการมอบอำนาจให้แก่ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการข้างต้น ดังนี้

- 1) การกำหนด แก้ไข เพิ่มเติม รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เจรจาต่อรองสัญญา แก้ไข และลงนามในสัญญา รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3) การลงนาม แก้ไข เปลี่ยนแปลง การติดต่อในเอกสาร หรือคำขออนุญาตต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็น รวมทั้งการมอบอำนาจช่วง และ
- 4) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเห็นสมควรเพื่อความสำเร็จลุล่วงของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาติรี ชื่นสุขสินทรัพย์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ)