

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็น
บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยให้บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“**CTD**”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด (“**CFR**”) (บริษัทย่อยของบริษัท) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่² (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4) จากผู้จะขายแต่ละราย รวมทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“**CRCPR**”) และ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล รัชดา จำกัด (“**CFRR**”) (รวมเรียกว่า “**ผู้จะขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“**HCDS**”) โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท³ (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน**”) โดยมีผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ การลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน การลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย ในอนาคต (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 8)

เนื่องจาก บริษัท และผู้จะขายแต่ละราย มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 2) ดังนั้น ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (โดยบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ) บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง

¹ ข้อ 17.4, 19.2, 20, 25 และ 26 ของสารสนเทศฉบับนี้ อ้างอิงข้อมูลที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไปของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

² 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

³ ทั้งนี้ ยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.2)

การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (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 ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

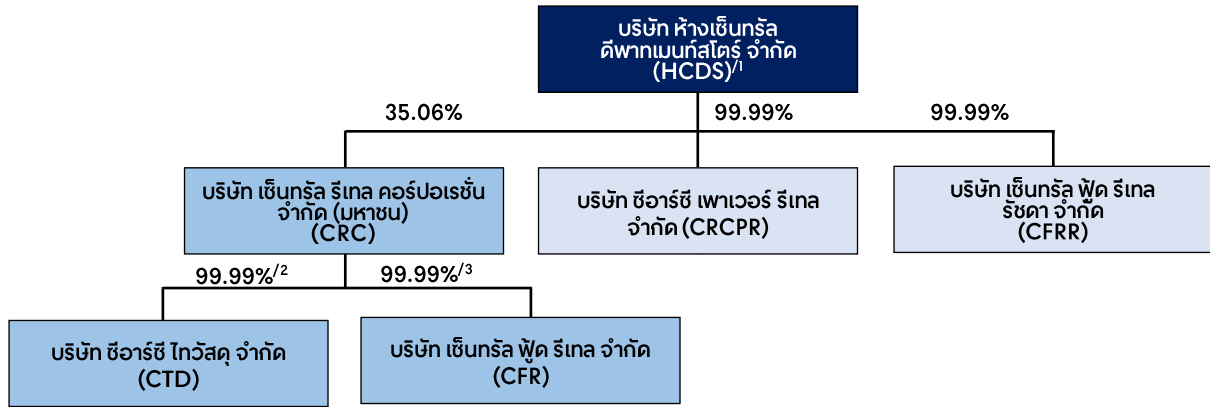
1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

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 เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ คาดว่า CTD และ CFR จะดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

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



หมายเหตุ:¹ HCDS ถือหุ้นโดยบุคคลธรรมดา จำนวน 79 ราย โดยแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ HCDS

² บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CTD ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ซีอาร์ซี ฮาร์ดไลน์ จำกัด ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD

³ บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CFR ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท สสพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR

2.1 รายการซื้อที่ดินโดย CTD

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

2.2 รายการซื้อที่ดินโดย CFR

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

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ CTD และ CFR เข้าจากผู้ให้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ซึ่งดำเนินการกิจการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่เป็นทำเลที่ดีในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างควมยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย ได้แก่ CRCPR และ CFRR เพื่อเข้าซื้อที่ดินจากผู้จะขายที่เกี่ยวข้อง 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 อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย โดยคาดว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงที่สำคัญโดยสรุปดังนี้

วันที่เข้าทำสัญญา	คาดว่าจะเข้าทำสัญญาภายใน 15 วัน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้เข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันอื่นใดที่อาจมีการขยายออกไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินตามสภาพที่เป็นอยู่ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายที่มีหรือตั้งอยู่บนที่ดิน ดอกผลของทรัพย์สินที่ซื้อขาย สิทธิในสามยกรัพย์ และ/หรือการยกรัพย์ที่ติดกับที่ดิน ซึ่งรวมถึง 1) สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ให้เช่าในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ติดตรงตราบต่าง ๆ ทั้งหมดที่สร้างขึ้น หรือต่อเติม หรือดัดแปลงบนที่ดินซึ่งตกเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง (ถ้ามี) ⁴ 2) ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ⁵
เงื่อนไขการชำระราคา	ผู้จะซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้จะขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ

⁴ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในข้อ 4.1 และข้อ 4.2 รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง

⁵ 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

ค่าธรรมเนียม อากรแสดมปี และ การภาษี	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสดมปี และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขที่สำคัญ	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
การผิดสัญญาและ การสิ้นสุดของสัญญา	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 จะแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ 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 “ไทวัสดุ” ในปัจจุบัน โดยมีที่ดินส่วน เพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตาม

สัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาค่าการใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า 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 ภายใต้ไทวัสดุ และโอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น และ (2) ที่ดินลำดับที่ 4 (ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทวัสดุในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ 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.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 27120, 51836, 102337 - 102338, 106747	ตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์	27-2-63.0
3.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 60522	ตำบลท่าทองใหม่ อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี	44-1-72.2
4.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 33443, 265195	ตำบลสำราญ อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	81-0-31.9
5.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 4093, 63718 - 63719, 63724, 64666	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี	43-1-13.0
6.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ สารภี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 3927	ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่	38-3-33.3
7.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ 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.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน 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.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขามหาสารคาม	โฉนดที่ดินจำนวน 6 แปลง: 9699, 24595, 48281, 49240 - 49241, 79896	ตำบลเก็ง อำเภอเมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม	45-0-35.5
10.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขามุกดาหาร	โฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง: 5772, 6406, 30464	ตำบลมุกดาหาร อำเภอเมือง มุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร	42-0-31.0
11.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน 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.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาตาก	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 2267, 13248	ตำบลแม่ท้อ อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก	41-1-76.3
13.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาหนองบัวลำภู	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 12929 - 12930, 31494 - 31495, 64438	ตำบลหนองกฤษภูมิ อำเภอเมือง หนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู	42-1-44.0
14.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน 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	ตำบลท่าเสน 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	ตำบลท่าขุนราม 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

บริษัท 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 สำหรับโทวัสดู 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 สาร์ก	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 โมเดอร์น พรีอเพอร์ตี คอนซัล แตนท์ 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
	รวม	7,079.3	7,782.8	5,566.5

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

1) เงื่อนไขการชำระราคา

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

2) ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และการภาษี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และการคำนวณขนาดรายการ

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจะมีขนาดของรายการ ดังนี้

6.1 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จำนวน 5,566.5 ล้านบาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้อง

กันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ)

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
(มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ^{1/} x 100) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ^{2/}	5,566.5 ล้านบาท x 100 24,697.2 ล้านบาท	22.5

หมายเหตุ:^{1/} มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR

^{2/} สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จำนวนโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท 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	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี}^{1/} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท}^{2/}}$	$= (5,566.5 \text{ ล้านบาท} + 55.7 \text{ ล้านบาท}) \times 100$ 287,097.1 ล้านบาท = 2.0
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นสามัญที่บริษัท ออกเพื่อชำระราคาหุ้น	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท มิได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ:^{1/} มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR และประมาณการจำนวนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัท อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7. เสนอที่ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เสนอที่ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาที่จะซื้อขาย ซึ่งเป็นการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย และราคาที่จะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

- 1) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเช่าโดย CTD และ CFR เพื่อเป็นใช้ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน (กล่าวคือ สาขา “โทวีสดู” จำนวน 22 แห่ง สาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 แห่ง และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่ง) จะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัท ในส่วนของค่าเช่าที่ดิน โดยการเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวจะให้ผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incremental IRR) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 เทียบกับกรณีการเช่าที่ดินต่อและสามารถต่อสัญญาเช่าได้ในราคาตลาดเมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง นอกจากนี้ CTD และ CFR จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นบนที่ดินทั้ง 24 แห่ง เมื่อสัญญาเช่าที่ดินได้สิ้นสุดลงอีกด้วย
- 2) ที่ดินที่จะได้มาภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินมีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากอยู่ในแหล่งชุมชน ดังนั้น การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจะก่อให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในอนาคต
- 3) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัท จะช่วยเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจในกรณีให้ผู้เช่าไม่ให้สิทธิแก่บริษัทย่อยในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่อาจมีการขยายออกไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการร้านค้าของ CTD และ CFR ทั้ง 23 แห่ง ซึ่งล้วนเป็นสาขาที่มีผลประกอบการที่ดี รวมถึงส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อร้านค้าของ CFR อีกหลายแห่ง หากไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ได้
- 4) บริษัทย่อยของบริษัท สามารถใช้ที่ดินที่จะได้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อยมีความต้องการใช้เงินกู้ในการขยายธุรกิจเพิ่มเติม
- 5) เนื่องจากทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะได้มาอยู่ในแหล่งชุมชนและสะดวกต่อการเดินทาง บริษัท จึงคาดว่าจะการลงทุนถือครองที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้กลุ่มบริษัท ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในอนาคต

9. แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัท และบริษัทย่อยมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ ซึ่งสามารถนำมาชำระราคาสำหรับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินได้อย่างเพียงพอ

บริษัท คาดว่าจะมีผลกระทบทางบวกต่องบกำไรขาดทุนใน 12 เดือนหลังจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้แล้วเสร็จ ประมาณ 360 ล้านบาท ซึ่งมาจาก 2 ส่วน คือ

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

- ข) การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบียจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคาดว่าจะรวมกันเป็นจำนวนประมาณ 110 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปีถัดๆ ไป การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบียจ่าย จะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องไปจนครบอายุสัญญาเช่าเดิม โดยจำนวนดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี

10. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

กรรมการของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายสุกฤษลักษณะ จิราธิวัฒน์ (2) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (3) นายทศ จิราธิวัฒน์ และ (4) นายสุกฤษธรรม จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้จะขาย และกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะขาย ดังนั้น กรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น จึงเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวาระที่เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้⁶

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 เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่บริษัท และบริษัทย่อยมีการทำกับผู้สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

⁶ กรรมการของบริษัท รายอื่นที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย แต่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางยุวดี จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่สาวของนายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ และนายทศ จิราธิวัฒน์ และ (2) นายสุกฤษพันธ์ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่ชายของนายสุกฤษลักษณะ จิราธิวัฒน์ และเป็นน้องชายของนายสุกฤษธรรม จิราธิวัฒน์

- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ
- 2.1 ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
- 2.2 เงื่อนไขการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำกับคู่สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

ทั้งนี้ ไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 11

13. ความเห็นของกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มีกรรมการของบริษัทฯ ท่านใด มีความเห็นที่แตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 11

14. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวัง และรับรองว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งจำเป็นต้องมีหรือต้องระบุไว้ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

15. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ (ก) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่มีต่อบริษัทฯ (ข) ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ (ค) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ พร้อมทั้งเหตุผลประกอบ มีรายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

16. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

รายละเอียดปรากฏตามข้อ 5 ของสารสนเทศฉบับนี้

17. หนี้สินของบริษัทฯ

17.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และตราสารหนี้ที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติไว้

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมไม่เกิน 50,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มียอดรวมของหุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 7,000 ล้านบาท คงเหลือวงเงินหุ้นกู้ที่ยังมิได้ออกและเสนอขาย จำนวน 43,000 ล้านบาท

17.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาและหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชนิดของเงินกู้	หลักประกัน (ล้านบาท)	จำนวน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	151.7	30,917.3
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,147.7	46,213.5

17.3 ยอดรวมหนี้ประเภทอื่น (รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี) และหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชนิดของหนี้	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-
เจ้าหนี้ทางการค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	62,745.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	7,910.6
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	62,056.5
รวม	-	132,712.7

17.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง (Contingent Liabilities) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โปรดพิจารณาหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังตามหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ภายใต้ส่วนที่ 3 (งบการเงิน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

18. ข้อมูลบริษัท และการดำเนินธุรกิจ

18.1 ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งที่มีรูปแบบและประเภทสินค้าที่หลากหลาย (Multi-Format Multi-Category Platform) โดย ผ่านการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107562000386
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน	6,320,000,000 บาท (หกพันสามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,031,000,000 บาท (หกพันสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

18.2 การดำเนินธุรกิจและลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ เป็นผู้นำธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภทที่ผ่านรูปแบบและช่องทางที่หลากหลาย (Multi-Format and Multi-Category) ในประเทศไทยและมีการขยายธุรกิจไปต่างประเทศ โดยเป็นผู้นำในประเทศอิตาลี และเป็นหนึ่งในผู้นำในประเทศเวียดนาม ธุรกิจของบริษัทฯ หากแบ่งตามหน่วยธุรกิจสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

(1) กลุ่มฟู้ด ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าที่มักพบได้ทั่วไปตาม มินิซูเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์ค้าส่งวัตถุดิบอาหาร ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกและค้าส่งต่าง ๆ เช่น ท็อปส์ ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ ท็อปส์ โฟว์ ฟู้ด ท็อปส์ เดลี (รวมถึงร้าน แพมิส์มาร์เก็ต ที่ได้ทำการปรับเปลี่ยนแบรนด์เป็น “ท็อปส์ เดลี” ทั้งหมดแล้ว) โท โฮลเซลส์ บิกซี / GO! ท็อปส์ มาร์เก็ต เวียดนาม มินิ โท (go!) เวียดนาม และลานซี มาร์เก็ต เวียดนาม

(2) กลุ่มฮาร์ดไลน์ ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าตกแต่งและปรับปรุงบ้านสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน หนังสือ และ e-Book ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่าง ๆ เช่น ไทวัสดุ ไทวัสดุ x บีเอ็นบี โฮม บีเอ็นบี โฮม เพาเวอร์บาย ออฟฟิศเมก บิกูเอส เมพ และเหรียญคิม เวียดนาม

(3) กลุ่มแฟชั่น ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าเครื่องแต่งกายและเครื่องประดับภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าริมาเซนเต ซูเปอร์สปอร์ต และ Brandshop ต่าง ๆ

(4) กลุ่มพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมุ่งเน้นการให้เข้าพื้นที่สำหรับร้านค้าของบริษัทฯ รวมถึงร้านค้าและบริการของบุคคลภายนอก เช่น โรบินสันไลฟ์สไตล์ ท็อปส์ ฟลาซ่า และบิกซี / GO! เวียดนาม

(5) กลุ่มเฮลท์ แอนด์ เวลเนส ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าในหมวดการดูแลสุขภาพและความงาม รวมถึงสินค้าในกลุ่มดูแล สัตว์เลี้ยง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก เช่น ท็อปส์ แคร่ ท็อปส์ วิต้า และเพ็ท แอนด์ บี

18.3 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจ ตามแผนงาน 5 ปี ภายใต้ยุทธศาสตร์ CRC Retailelligence เพื่อก้าวขึ้นเป็นเบอร์ 1 Next-Gen Omni Retailer ของเอเชีย

- 1) Reinvent Next-Gen Omni Retail: ยกระดับแพลตฟอร์ม Omnichannel ผ่านการเชื่อมโลกจริงและโลกเสมือนจริง โดยใช้เทคโนโลยีและดิจิทัลใหม่ ๆ เพื่อมอบประสบการณ์การช้อปปิ้งเหนือระดับในทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งส่วนงานฟู้ด แฟชั่น ฮาร์ดไลน์ พร็อพเพอร์ตี้ และ เฮลท์ แอนด์ เวลเนส รวมถึงกลุ่มธุรกิจใหม่ ๆ ครอบคลุมทั่วประเทศทั้งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และประเทศอิตาลี
- 2) Accelerate Core Leadership: เร่งการขับเคลื่อนและสร้างการเติบโตในกลุ่มธุรกิจหลักของเซ็นทรัล 3 เทรล ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับสากล

- 3) Build New Growth Pillars: เดินหน้าสร้างธุรกิจใหม่ โดยเริ่มจากกลุ่ม Health and Wellness รวมถึงส่วนงานอื่น ๆ ที่เป็นไปตามเทรนด์ของโลกและความต้องการของผู้บริโภค
- 4) Drive Partnership, Acquisition and Spin-Off: ขยายธุรกิจภายใต้แนวคิด Inclusive Growth สร้างความสำเร็จร่วมกับพาร์ทเนอร์ อีกทั้งยังศึกษาโอกาสในการเข้าซื้อกิจการธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจและสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามกรอบ ESG โดยกำหนดกลยุทธ์ภายใต้ CRC ReNEW เพื่อผลักดันองค์กรมุ่งสู่ Green & Sustainable Retail โดยตั้งเป้าหมายระยะยาวในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593 ผ่านกลยุทธ์ ReNEW ดังนี้ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ (Reduce Greenhouse Gases) การสร้างสังคมให้น่าอยู่และสนับสนุนความหลากหลายในสังคม (Navigate Society Wellbeing) การจัดหาสินค้าและบรรจุภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Eco-friendly Product & Packaging) และ การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการจัดการขยะมูลฝอยอย่างถูกวิธี (Waste Management)

19. ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

19.1 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ตารางด้านล่างแสดงสรุปงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2564, 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการขาย	175,975	211,903	221,926
- รายได้จากการขายจากส่วนงานแพซัน	42,810	55,496	62,579
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฮาร์ดไลน์	63,565	72,852	74,192
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฟู้ด	69,600	83,556	85,155
รายได้จากการให้บริการเช่า	4,990	6,583	7,785
รายได้จากการให้บริการ	826	1,411	1,727
รายได้จากการลงทุน	221	214	298
รายได้อื่น	13,641	16,133	16,952
รวมรายได้	195,654	236,245	248,688
ต้นทุนขาย	134,082	157,499	162,590
กำไรขั้นต้นจากการขาย	41,893	54,405	59,336
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	1,765	2,148	2,351
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและการให้บริการ	4,051	5,847	7,161
กำไรขั้นต้น	45,944	60,251	66,497
ค่าใช้จ่ายในการขาย	40,363	45,674	49,673
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16,705	18,866	20,351
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,739	12,058	13,724
ต้นทุนทางการเงิน	3,113	3,479	4,642

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและการร่วมค้า	279	820	990
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(95)	9,399	10,072
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(372)	1,794	1,550
กำไรสำหรับปี	277	7,605	8,523
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	59	7,175	8,016
ข้อมูลการดำเนินงานที่สำคัญ*			
EBITDA	20,059	30,049	32,436
EBITDA หลังรายการปรับปรุง	20,126	29,602	32,626
กำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุง	420	7,248	8,674
กำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุงส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	202	6,818	8,168

*รายการปรับปรุง ได้แก่ กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน และกำไร/ขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ (รายการกำไร/ขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์นี้ได้รวมเป็นรายการปรับปรุงครั้งแรกในไตรมาส 2 ปี 2566 และได้ปรับปรุงปีก่อนเพื่อการเปรียบเทียบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์รวม	263,228	275,984	287,097
หนี้สินรวม	204,147	211,099	216,837
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	59,081	64,885	70,260

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรขั้นต้น ¹ (ร้อยละ)	25.3	27.4	28.7
อัตรากำไร EBITDA หลังรายการปรับปรุง (ร้อยละ)	10.3	12.5	13.1
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	0.1	3.2	3.4
อัตรากำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุง (ร้อยละ)	0.2	3.1	3.5
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) ² (ร้อยละ)	0.1	2.8	3.0
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (ROE) ³ (ร้อยละ)	0.5	12.3	12.6
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	1.0	1.0
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.01	1.19	1.33

¹ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย การให้บริการเช่า และการให้บริการ

² ROA = กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย

³ ROE = กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเฉลี่ย

⁴ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า

19.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินสำหรับปี 2566

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินสำหรับปี 2566 ตามที่ระบุในหัวข้อ 4 (การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)) ของส่วนที่ 1 (การประกอบธุรกิจและผลการ

ดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

20. ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

โปรดพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่ระบุในหัวข้อ 2.2 (ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ) ของส่วนที่ 1 ((การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

21. ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

22. รายชื่อผู้บริหารและผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ

22.1 รายชื่อผู้บริหาร ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายณัฐ โทคทรัพย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปเนต มหรรฆานุรักษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน
3. นายโอลิเวียร์ เบร์นาร์ด อาร์ ล็องแกล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร – เซ็นทรัลรีเทล เวียดนาม
4. นายปีแอร์ลุยจี ค็อคคินี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร – รีนาเซนต์
5. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	กรรมการผู้จัดการใหญ่ – สายงานอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาธุรกิจ
6. นายยิ่งใหญ่ เอี่ยมครอง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – การเงินและบัญชี

22.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	2,114,284,890	35.06
2. Deutsche Bank AG Singapore PWM	277,963,444	4.61
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	200,054,633	3.32

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
4.SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	113,263,454	1.88
5.สำนักงานประกันสังคม	84,744,266	1.41
6.นายอิศเรศ จิราธิวัฒน์	79,754,213	1.32
7.UBS AG SINGAPORE BRANCH	75,795,880	1.26
8.นายณรงค์ฤทธิ์ จิราธิวัฒน์	73,494,279	1.22
9.นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	55,789,915	0.93
10.นายพิชัย จิราธิวัฒน์	53,227,462	0.88

22.3 รายชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ รายชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนมมีดังนี้

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาคเมนต์สโตร์ จำกัด (HCDS)	2,114,284,890	35.06

23. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

24. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัท เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 9 ของสารสนเทศฉบับนี้ และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความเหมาะสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 11 ของสารสนเทศฉบับนี้

ทั้งนี้ ไม่มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 11-13 ของสารสนเทศฉบับนี้

25. คดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ไม่มีคดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากกรณีที่ระบุในหัวข้อ 5.3 (ข้อพิพาททางกฎหมาย) ของ

ส่วนที่ 1 (การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

26. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้น กึ่งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่ระบุในหัวข้อ 9.2 (รายการระหว่างกัน) ของส่วนที่ 2 (การกำกับดูแลกิจการ) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือ เชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

27. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

28. แบบหนังสือมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นอาจแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อออกเสียงลงคะแนนในการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 โดยรายชื่อและรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้รับ มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดปรากฏตามแบบหนังสือมอบฉันทะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ได้แนบไปพร้อมกับ หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
