

CENTRALRETAIL

ที่ CRC CS028/2568

วันที่ 16 ตุลาคม 2568

เรื่อง : เชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568

เรียน : ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย :
- 1) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีเทลของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)
 - 2) รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีเทล
 - 3) ขั้นตอนและคำแนะนำในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้อง
 - 4) ประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวสำหรับการประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 5) หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. หรือ แบบ ค. (ขอแนะนำให้ใช้แบบ ข.)
 - 6) คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
 - 7) คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) มีมติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ในวันพฤหัสบดีที่ 6 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น. **ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)** เพียงช่องทางเดียว ตามกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 มีวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีเทล

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อเสนอจาก บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (“**HCDS**”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีข้อเสนอซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

- (1) เสนอซื้อกิจการห้างสรรพสินค้ารีเทล โดยการซื้อหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ของ CRC Holland B.V. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และถือหุ้นทั้งหมดในกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีเทล ในประเทศอิตาลี (“**กิจการห้างสรรพสินค้ารีเทล**”) จากบริษัทฯ ที่มูลค่าเท่ากับ 250 ล้านยูโร (หรือประมาณ 9,384 ล้านบาท) และ
- (2) รับโอนสัญญาเงินกู้ผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ที่ Central Retail Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ CRC Rinascente S.p.A. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CRC Holland B.V. ให้ HCDS หรือบริษัทย่อยของ HCDS เป็นผู้ให้กู้

¹ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.54 บาท ณ วันที่ 8 กันยายน 2568 ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

แทน โดยจะได้รับชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวจาก HCDS หรือบริษัทย่อยในจำนวนเงินรวมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ซึ่งจำนวนเงินที่บริษัทฯ จะได้รับจะขึ้นอยู่กับจำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันโอนหุ้น ที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 141 ล้านยูโร² หรือประมาณ 5,297 ล้านบาท³) โดย HCDS หรือบริษัทย่อยจะชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวให้แก่ Central Retail Investment Limited พร้อมกันกับการซื้อกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต

(1) – (2) รวมกันเรียกว่า “**ธุรกรรม**”

ทั้งนี้ HCDS ได้ระบุไว้ในข้อเสนอว่า HCDS ประสงค์ที่จะรวมธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต และธุรกิจห้างสรรพสินค้าในทวีปยุโรปที่อยู่ภายใต้การบริหารของ HCDS ให้อยู่ภายใต้การบริหารจัดการเดียวกัน

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีข้อตกลง 2 ฉบับกับ HCDS ซึ่งเป็นข้อผูกพันที่ HCDS ให้อำนาจแก่บริษัทฯ ตั้งแต่ก่อนที่บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ข้อตกลงดังกล่าวได้แก่ Department Store Business Letter of Undertakings⁴ และ Flagship Company Letter of Undertakings⁵ ทั้งนี้ กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตจะไม่อยู่ภายใต้ข้อตกลงทั้ง 2 ข้างต้น ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้เนื่องจากเป็นธุรกิจของบริษัทฯ ที่จำหน่ายออกไป อย่างไรก็ตาม สิทธิของบริษัทฯ ที่มีอยู่เดิมภายใต้ข้อตกลงทั้ง 2 ข้างต้น ยังมีอยู่และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากธุรกรรมครั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อตกลงทั้ง 2 ข้างต้น และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องในหัวข้อ 1.3.3 (ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ

โดยที่ HCDS หรือบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ซื้อและคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีขนาดรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กอ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จะคิดเป็นร้อยละ 44.42 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

² จำนวนเงินต้นอยู่ที่ 130 ล้านยูโร ที่อัตราดอกเบี้ยตามอัตรา Euribor ระยะเวลา 3 เดือน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ยอดดอกเบี้ยค้างจ่ายอยู่ที่ประมาณ 11 ล้านยูโร และมีวันกำหนดชำระคืนเงินกู้วันที่ 31 ธันวาคม 2569 หรือบริษัทฯ จะได้รับชำระคืนเงินกู้พร้อมกับการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต

³ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.54 บาท ณ วันที่ 8 กันยายน 2568 ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

⁴ **สัญญาให้สิทธิในการซื้อห้างสรรพสินค้าในต่างประเทศ** (Department Store Business Letter of Undertakings) เป็นข้อตกลงที่ HCDS ให้สิทธิแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการเข้าซื้อธุรกิจค้าปลีกของ HCDS ที่มีอยู่แต่เดิม เช่น ธุรกิจห้างสรรพสินค้าคาเดเว (KaDeWe) ห้างสรรพสินค้าโอเบอร์โพลลิงเกอร์ (Oberpollinger) และห้างสรรพสินค้าอัลสเตอร์เฮาส์ (Alsterhaus) ในประเทศเยอรมนี ห้างสรรพสินค้าอัลลุม (ILLUM) ในประเทศเดนมาร์ก ห้างสรรพสินค้าโกลบัส (Globus) ในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลในประเทศอินโดนีเซีย (Central Indo) โดยให้สิทธิแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการเข้าซื้อธุรกิจห้างสรรพสินค้าดังกล่าวก่อนที่ HCDS จะสามารถนำธุรกิจดังกล่าวไปขายบุคคลอื่น ในราคาและเงื่อนไขที่ไม่สูงกว่าที่ HCDS ได้รับจากบุคคลภายนอก (Right of First Refusal) และให้สิทธิแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการเข้าซื้อธุรกิจห้างสรรพสินค้าดังกล่าวในราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันโดยสุจริต (Call Option) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

⁵ **สัญญาให้สิทธิเกี่ยวกับโอกาสทางธุรกิจค้าปลีกในอนาคต** (Flagship Company Letter of Undertakings) เป็นข้อตกลงที่กำหนดว่าหาก HCDS พบโอกาสทางธุรกิจ (New Business Opportunity) ในอนาคตสำหรับธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภทผ่านรูปแบบและช่องทางที่หลากหลาย (Multi-Format and Multi-Category) ที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และอาจเข้าข่ายเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ HCDS จะให้สิทธิแก่กลุ่มบริษัทฯ เป็นแกนนำ (Flagship Company) ในการตัดสินใจลงทุนก่อนที่ HCDS จะสามารถเข้าลงทุนในธุรกิจดังกล่าวได้ (First Right) โดย HCDS มีนโยบายจะไม่เข้าลงทุนในธุรกิจค้าปลีกในอนาคตที่มีสภาพอย่างเดียวกันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และเข้าข่ายเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เว้นแต่คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะเข้าลงทุนในโอกาสทางธุรกิจดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการเข้าลงทุนแต่เพียงบางส่วน โดยหาก HCDS มีการเข้าลงทุนภายหลังจากที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ประสงค์จะเข้าลงทุนในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการเข้าลงทุนแต่เพียงบางส่วน HCDS ยังให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาเข้าลงทุนในภายหลัง (Call Option) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับอื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น ขนาดรายการรวมของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 44.42 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

นอกจากนี้ ธุรกรรมข้างต้นเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กอ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งขนาดรายการสูงสุดจะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 5.09 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568) และเมื่อคำนวณรวมกับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 5.71 อย่างไรก็ตาม ในการเข้าทำธุรกรรมครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนว่า ธุรกรรมเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในคราวเดียวกัน

นอกจากนี้ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การกำหนดหรือการแก้ไขรายละเอียดใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจำหน่ายกิจการห้างสรรพสินค้ารินาเซนต์ การโอนสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) เพื่อให้ธุรกรรมสำเร็จลุล่วง (2) การเจรจารายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อขายหุ้นของ CRC Holland B.V. และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมในนามของบริษัทฯ (3) การลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาการโอนเงินกู้จากผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) (4) การลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผันต่าง ๆ หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกรรม ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน การยื่นเอกสารอื่นใดต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (5) การดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมสำเร็จลุล่วง

อนึ่ง รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมข้างต้นปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารินาเซนต์ของบริษัทฯ เช่นกรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และคณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำและให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมดังกล่าว โดยรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารินาเซนต์ของบริษัทฯ เช่นกรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ความเห็นคณะกรรมการ:

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารินาเซนต์ในครั้งนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว โดยคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) นาง ปราภว มงคลกุล (2) นาย สมพงษ์ ตันกพาทย์ และ (3) นางสาว พรรณสิริ อมาตยกุล ได้พิจารณาถึงประโยชน์และผลกระทบที่บริษัทฯ จะได้รับโดยรอบด้าน ซึ่งรวมถึงการเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อกิจการห้างสรรพสินค้ารินาเซนต์กับมูลค่ายุติธรรมของกิจการที่คำนวณได้จากวิธีการประเมินมูลค่ากิจการต่างๆ อัตรา

ผลตอบแทนที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายกิจการดังกล่าว และผลกระทบของธุรกรรมต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และรายได้ของบริษัทฯ⁶ รวมถึงแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตที่จะมุ่งเน้นขยายการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ประเทศไทยและเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง และบริษัทฯ มีรากฐาน Omnichannel Ecosystem ที่แข็งแกร่ง ขณะที่ ประเทศอิตาลีมีแนวโน้มการเติบโตในระดับต่ำกว่า⁷ นอกจากนี้ การดำเนินธุรกิจในประเทศอิตาลีทำให้บริษัทฯ ต้องจัดสรรทรัพยากรเพื่อกำกับดูแลธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการกำกับดูแลในด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ทางภาษีของประเทศอิตาลี ซึ่งมีความซับซ้อนและต่างจากกฎหมายและกฎเกณฑ์ทางภาษีของประเทศไทยและเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดหลักของบริษัทฯ⁸ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์และนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และแผนการจัดสรรเงินสดที่จะได้รับจากธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ การพิจารณารายละเอียดของประโยชน์และผลกระทบที่บริษัทฯ จะได้รับเป็นไปอย่างรอบคอบและถี่ถ้วน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงสิทธิของบริษัทฯ ภายใต้ข้อตกลง 2 ฉบับกับ HCDS ซึ่งเป็นข้อผูกพันที่ HCDS ให้ไว้แก่บริษัทฯ ข้อตกลงดังกล่าวได้แก่ Department Store Business Letter of Undertakings และ Flagship Company Letter of Undertakings (รายละเอียดของข้อตกลงทั้ง 2 ฉบับ ปรากฏตามคำอธิบายในส่วน “ข้อเท็จจริงและเหตุผล” ข้างต้น) โดยภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตจะไม่อยู่ภายใต้ข้อตกลงทั้ง 2 ฉบับ อย่างไรก็ตามสิทธิของบริษัทฯ ภายใต้ข้อตกลง 2 ฉบับกับ HCDS ยังคงเดิมโดยไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากการทำธุรกรรมครั้งนี้ และบริษัทฯ จะยังคงสถานะ เป็นแกนนำ (Flagship) ในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภทผ่านรูปแบบและช่องทางที่หลากหลาย (Multi-Format and Multi-Category) ทั้งในประเทศและต่างประเทศตามข้อผูกพันที่ HCDS ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ ภายใต้ข้อตกลง Flagship Company Letter of Undertakings ดังนั้นคณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาว่า ธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาถึงประโยชน์และผลกระทบที่บริษัทฯ จะได้รับโดยรอบด้าน เช่น มูลค่าธุรกรรมของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต อัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายกิจการดังกล่าว ผลกระทบของธุรกรรมต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและรายได้ของบริษัทฯ รวมถึงรับทราบถึงแผนการจัดสรรเงินสดที่จะได้รับจากธุรกรรมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต กลยุทธ์ และนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นขยายการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ประเทศไทยและเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง และบริษัทฯ มีรากฐาน Omnichannel Ecosystem ที่แข็งแกร่งและมีโอกาสในการต่อยอดทางธุรกิจ ขณะที่ ประเทศอิตาลีมีแนวโน้มการเติบโตในระดับต่ำกว่า⁷ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังได้พิจารณาถึงสิทธิของบริษัทฯ ภายใต้ข้อตกลง 2 ฉบับกับ HCDS เช่นกัน (รายละเอียดของข้อตกลงทั้ง 2 ฉบับ ปรากฏตามคำอธิบายในส่วน “ข้อเท็จจริงและเหตุผล” ข้างต้น) โดยหลังจากการพิจารณาอย่างรอบคอบและถี่ถ้วน คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผลตอบแทนจากการเข้าทำธุรกรรม มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ ขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวเป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (รายละเอียดตามข้อ 8 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) นอกจากนี้ ไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยผลตอบแทนจากการเข้าทำธุรกรรมมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล กล่าวคือ

- (1) ธุรกรรมดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ที่มีเป้าหมายในการจัดสรรทรัพยากร ทั้งในด้านบุคลากรและเงินทุนให้มีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยปัจจุบันจะมุ่งเน้นขยายการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ประเทศไทยและเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง และบริษัทฯ มีรากฐาน Omnichannel Ecosystem ที่แข็งแกร่ง มีโอกาสในการต่อยอดทางธุรกิจ รวมถึงโอกาสในการขยายธุรกิจไปยัง

⁶ โปรดพิจารณารายละเอียดการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต และผลกระทบของธุรกรรมต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และรายได้ของบริษัทฯ ใน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 - ในข้อ 4.1(7) และ 4.2)

⁷ พิจารณาจากข้อมูลต่างๆ เช่น อัตราการเติบโตเฉลี่ยของ GDP ในช่วงปี 2567A-2572E: เวียดนาม ร้อยละ 5.4 ไทย ร้อยละ 2.0 และอิตาลี ร้อยละ 0.7 (ข้อมูลจาก IMF)

⁸ สัดส่วนรายได้แยกตามประเทศในช่วงปี 2565-2567 และช่วงหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ประเทศไทยมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ร้อยละ 69.3 ร้อยละ 71.5 ร้อยละ 72.7 และ ร้อยละ 73.5 ตามลำดับ ขณะที่เวียดนามมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24.3 ร้อยละ 21.3 ร้อยละ 20.1 และ ร้อยละ 20.0 และอิตาลีอยู่ที่ ร้อยละ 6.5 ร้อยละ 7.2 ร้อยละ 7.2 และ ร้อยละ 6.4 ตามลำดับ

ประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และทวีปเอเชีย ในอนาคต ขณะที่ ประเทศอิตาลี และประเทศอื่นในยุโรป มีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจและศักยภาพในการเติบโตของตลาดค้าปลีกอยู่ในระดับต่ำกว่า บริษัทฯ จึงไม่มีแผนที่จะขยายธุรกิจในประเทศอิตาลีหรือประเทศอื่นในยุโรปในขณะนี้ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจในประเทศอิตาลีด้านการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ การขยายเครือข่ายทางธุรกิจกับแบรนด์ชั้นนำในต่างประเทศเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรม บริษัทฯ และห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตย์ยังคงเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกันต่อไป ซึ่งรวมถึง สิทธิประโยชน์พิเศษสำหรับลูกค้าของบริษัทฯ (loyalty program) การจัดอีเวนต์และกิจกรรมร่วมกัน การแลกเปลี่ยนองค์ความรู้จากทีมรีนาเซนเต และความร่วมมือทางธุรกิจในรูปแบบอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

- (2) ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต สอดคล้องกับช่วงราคายุติธรรมที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินประเมิน ซึ่งเป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปได้แก่ (1) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด (Trading Comparable Approach) โดยใช้ อัตราส่วน P/E และ EV/EBITDA ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจค้าปลีกในยุโรป และในประเทศที่พัฒนาแล้ว ที่มีธุรกิจใกล้เคียงกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต เทียบกับการประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและนโยบายบัญชีของบริษัทฯ (TFRS) ของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต โดยราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ที่ HCDS เสนอสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่คำนวณได้จากการประเมินด้วยวิธีนี้ และ (2) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เทียบกับการประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568 ของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ซึ่งได้ปรับให้อยู่บนฐานมาตรฐานการรายงานทางการเงินและนโยบายบัญชีของบริษัทฯ (TFRS) โดยราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตที่ HCDS เสนอนั้นอยู่ในช่วงมูลค่าหุ้นที่คำนวณได้จากการประเมินด้วยวิธีนี้ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตให้ผลตอบแทนเฉลี่ยตลอดการถือหุ้นในกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตของบริษัทฯ ประมาณ 7 ปี⁹ ที่ประมาณร้อยละ 38 ต่อปี โดยเทียบกับเงินลงทุนของบริษัทฯ ในกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตตามงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ที่ประมาณ 26 ล้านยูโร ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากโครงการลงทุนโดยทั่วไปของบริษัทฯ โดยราคาซื้อขายสุดท้ายเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ในส่วนเงินสดที่ได้รับจากการคืนเงินกู้จากผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) เป็นการอ้างอิงจากยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันโอนหุ้น ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากการได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้ง บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับเงินสดสุทธิจากการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตและรับคืนเงินกู้ดังกล่าวภายหลังหักภาษีในเบื้องต้นทั้งหมดประมาณ 13,000 ล้านบาท^{10 11}

ซึ่งบริษัทฯ มีแผนจะนำเงินสดสุทธิจากการรับคืนเงินกู้ และการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจัดสรรเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามลำดับ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะนำเงินสดสุทธิจากการรับคืนเงินกู้ไปใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสดสุทธิดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับจำนวนยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันโอนหุ้น ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวนยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 141 ล้านยูโร¹² หรือประมาณ 5,297 ล้านบาท¹⁰) โดยการชำระคืนดังกล่าวจะช่วยลดต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้สิน เสริมความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในอนาคต
- (2) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะพิจารณานำเงินสดสุทธิจากการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตภายหลังหักภาษี ประมาณ 7,700 ล้านบาท มาใช้จัดสรรเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นอัตราประมาณ 1.28 บาทต่อหุ้น ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กล่าวคือเป็นการจ่ายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นเป็นตัวเงินโดยตรง และบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเสนอกณะกรรมกรบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่

⁹ ในเดือนกันยายน ปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ภายใต้การปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจเพื่อเตรียมความพร้อมก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (IPO)

¹⁰ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.54 บาท ณ วันที่ 8 กันยายน 2568 ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

¹¹ โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิเป็นสกุลเงินยูโรทั้งหมด โดยจำนวนดังกล่าว จะมีการปรับมูลค่าตามยอดเงินต้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย ตามสัญญาเงินกู้จากผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ณ วันโอนหุ้น ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

¹² จำนวนเงินต้นอยู่ที่ 130 ล้านยูโร ที่อัตราดอกเบี้ยตามอัตรา Euribor ระยะเวลา 3 เดือน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ยอดดอกเบี้ยค้างจ่ายอยู่ที่ประมาณ 11 ล้านยูโร และมีวันกำหนดชำระคืนเงินกู้วันที่ 31 ธันวาคม 2569 หรือบริษัทฯ จะได้รับชำระคืนเงินกู้พร้อมกับการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต

กรณี) พิจารณานอมนุมัติการจ่ายเงินปันผลภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายสินทรัพย์ เพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวสองครั้ง

ครั้งที่หนึ่ง: จำนวนประมาณ 4,200 ล้านบาท ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับเงินสดสุทธิจากการขายกิจการ

ห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต และ

ครั้งที่สอง: จำนวนประมาณ 3,500 ล้านบาท พร้อมกับการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานปี 2568

ทั้งนี้ จำนวนเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจริงจากธุรกรรม ภายหลังหักภาษี โดยบริษัทฯ จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) พิจารณานอมนุมัติการจ่ายเงินปันผลภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายสินทรัพย์

โดยคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมและสมเหตุสมผลของธุรกรรมในครั้งนี้จึงเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และพิจารณานอมนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ คือ HCDS โดย HCDS ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 2,114,284,890 หรือคิดเป็นร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นศึกษารายละเอียดตามขั้นตอนและคำแนะนำในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้อง (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และหากผู้ถือหุ้นมีคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมผู้ถือหุ้นท่านสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ที่ email: ir@central.co.th หรือ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/shareholder-meetings>

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงช่องทางเดียว ซึ่งบริษัทฯ จัดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้าผ่านระบบ IR Plus (e-Registration) ตั้งแต่วันพฤหัสบดีที่ 30 ตุลาคม 2568 เวลา 08.00 น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนาม -

(ดร. ประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)