

CENTRAL RETAIL

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และ สถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 6 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ด้วยระบบ IR PLUS ซึ่งให้บริการโดย บริษัท ออนไลน์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นระบบที่ได้มาตรฐานสอดคล้องตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. 2563 เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งกฎหมาย ข้อมาหนด หรือหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และได้มีการบันทึกเสียงและภาพของการประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการถ่ายทอดการประชุมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยถือว่าสำนักงานแห่งใหญ่ เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นสถานที่ประชุม

เริ่มประชุม

คุณวิมล จงชาวนิสิต ผู้ดำเนินการประชุม ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมที่เข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) ในวันที่ 2 ตุลาคม 2568 บริษัท มีผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้น 21,983 ราย

สำหรับการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 25 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 680,999 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม 1,344 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 3,527,023,978 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งสิ้น 1,369 ราย นับรวมจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 3,527,704,977 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 58.4929 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จำนวน 6,031,000,000 หุ้น ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัท กำหนดแล้ว

จากนั้นได้แนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และที่ปรึกษาภายนอก โดยมีผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. ดร. ประสาร ไตรรัตน์วรกุล | ประธานกรรมการ |
| 2. ดร. ภากร ปีตธวัชชัย | ประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน |
| 3. คุณปรารธนา มงคลกุล | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน |
| 4. คุณสมพงษ์ ตันทพาทย์ | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 5. คุณกรรชิต บุณจินดา | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง |
| 6. ดร. กอบศักดิ์ ภูตระกูล | กรรมการอิสระ/กรรมการนโยบายความเสี่ยง |
| 7. คุณพรรณสิริ อมาตยกุล | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ |
| 8. คุณรุ่งโรจน์ รังสีโยภาส | กรรมการ/ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ประธานกรรมการ Business Unit Advisory Committee |
| 9. ศ. ดร. สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 10. คุณสุกฤษณ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |

CENTRAL RETAIL

11. คุณยุวดี	จิราธิวัฒน์	กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการ Business Unit Advisory Committee
12. คุณปริญญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ/กรรมการนโยบายความเสี่ยง
13. คุณกศ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
14. คุณพิชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ/กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน
15. คุณสุกุลยา	เอื้อวัฒนะสกุล	กรรมการ
16. คุณสุกฤษา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการนโยบายความเสี่ยง/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

1. คุณเปเนต	มรรษานุรักษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
2. คุณรังสิริชต์	พรสุธี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานนักลงทุนสัมพันธ์และสายงาน การจัดการความเสี่ยง
3. คุณงามจิต	เกียรติธนาวิทย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานเลขานุการบริษัท และการกำกับ ดูแลกิจการ และเลขานุการบริษัท เป็นเลขานุการที่ประชุม

ที่ปรึกษาภายนอกที่เข้าร่วมประชุม

1. คุณภัทรพร	มิลินทสุด	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท สำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด
2. คุณวรวัศ	วัสนนท์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
3. คุณกชกร	อำพรกลิ่นแก้ว	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

ดร.ประสาร ไตรรัตน์วรกุล ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“**ประธาน**”) ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านที่ได้เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ และมอบหมายให้ คุณงามจิต เกียรติธนาวิทย์ เลขานุการบริษัท ชี้แจงระเบียบวิธีปฏิบัติและข้อบังคับในการประชุม

คุณงามจิต เกียรติธนาวิทย์ แจ้งว่าก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ขอเรียนให้ทราบว่า การประชุมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการ เก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุม เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น และชี้แจงให้ทราบถึงระเบียบวิธีปฏิบัติ และข้อบังคับในการประชุม ทั้งในส่วนการถามคำถาม การลงคะแนนเสียง การนับคะแนนเสียง จำนวนคะแนนเสียงที่จะถือว่ามติได้รับการอนุมัติ และสิทธิของผู้ถือหุ้นในการประชุมครั้งนี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านได้รับทราบ ดังต่อไปนี้

1. การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้นับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง และสำหรับผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

2. การนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” หักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้เข้าร่วมประชุมที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็น คะแนนเสียงเห็นด้วย โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงผ่านระบบ IR Plus ภายในเวลา 1 นาทีนับแต่เริ่มเปิดระบบลงคะแนน บริษัทฯ จะปิดการลงคะแนนเมื่อครบเวลาดังกล่าว โดยมีวิธีการลงคะแนนดังนี้

เบื้องต้นระบบจะลงคะแนนเสียงเป็น “เห็นด้วย” ไว้ก่อนในทุก ๆ วาระ หากผู้ถือหุ้นต้องการลงคะแนนเสียงเป็น “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ให้เลือกที่ช่อง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในวาระนั้น ๆ จากนั้นกด “ยืนยัน”

CENTRAL RETAIL

ระบบจะเปลี่ยนแปลงผลการลงคะแนนให้ทันที หรือหากไม่ประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงผลคะแนนให้กด “ยกเลิก” ระบบจะยังคงไว้ซึ่งผลการลงคะแนนเดิมก่อนหน้า ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ลงคะแนนเข้าร่วมประชุม และไม่ได้ลงคะแนนเสียงภายในเวลาที่กำหนด ระบบจะถือว่า เป็นการลงมติเห็นด้วย

การนับคะแนนในวาระที่ 1 ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 57

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้ามายังบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว

3. การสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ก่อนออกเสียงลงคะแนน ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม และบริษัทฯ จะดำเนินการชี้แจงในระยะเวลาที่เหมาะสม

สำหรับผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการถามคำถาม ให้กดปุ่มรูปเครื่องหมายคำถาม และพิมพ์คำถามให้ตรงกับวาระ โดยบริษัทฯ จะอ่านคำถามและตอบคำถามเรียงตามลำดับ หรือกรณีที่ต้องการถามคำถามด้วยตนเอง ให้กดปุ่ม Video Conference พิมพ์คำถามที่ต้องการถาม และระบุด้านหลังคำถามว่า “ต้องการถามด้วยตนเอง” และกดปุ่มยืนยันเพื่อรอเจ้าหน้าที่อนุมัติ เมื่อถึงลำดับคำถามของท่าน เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ท่านเปิดไมค์และกล้อง โดยขอให้ท่านแจ้งชื่อ นามสกุล และระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะก่อนจะถามคำถาม

ในกรณีที่ท่านไม่สามารถสื่อสารผ่านกล้องและไมค์ได้ เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ จะอ่านคำถามแทนท่าน หรือในกรณีที่ถามไม่ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ไปตอบคำถามของท่านในภายหลัง ทั้งนี้ ขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นถามคนละไม่เกิน 1 คำถาม เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นท่านอื่นได้แสดงความคิดเห็น

บริษัทฯ จะดำเนินการประชุมโดยใช้ภาษาไทยเป็นหลัก สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้ใช้ภาษาไทยเป็นหลัก เจ้าหน้าที่จะถามคำถามในห้องประชุมแทนท่านและส่งคำตอบให้ท่านทางช่องทางถาม-ตอบ ในภายหลัง กรณีผู้ถือหุ้นมีคำถามเกี่ยวกับระบบการประชุม กรุณาโทร. 02-022-6200 กด 2

วาระที่ 1 พิจารณารายการบัญชีกำไรสุทธิและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต

ประธานฯ ขอให้ คุณสุกฤษิศา จิราธิวัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคุณปณต มหรรษานุรักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนี้

1. ธุรกิจของบริษัทฯ และแนวโน้มการเติบโต

คุณสุกฤษิศา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ใน 3 ประเทศ ได้แก่ ประเทศไทย (สัดส่วนรายได้ ร้อยละ 73) ประเทศเวียดนาม (สัดส่วนรายได้ ร้อยละ 20) และประเทศอิตาลี (สัดส่วนรายได้ ร้อยละ 7) โดยบริษัทฯ ได้ประเมินทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง และได้ตัดสินใจมุ่งเน้นขยายธุรกิจในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เมื่อพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) การเติบโตของ GDP ที่สูงกว่าของประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ที่ร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับประเทศอิตาลี ที่ร้อยละ 0.7
- (2) การเติบโตธุรกิจค้าปลีกออนไลน์ ที่สูงกว่าของประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ที่ร้อยละ 4.6 และร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับประเทศอิตาลี ที่ร้อยละ 2.3
- (3) การเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว ที่สูงกว่าของประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ที่ร้อยละ 11.5 และร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับประเทศอิตาลี ที่ร้อยละ 6.9

CENTRAL RETAIL

2. กลยุทธ์ของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการเติบโตในตลาดที่มีศักยภาพการเติบโตสูง และสามารถสร้างประโยชน์ร่วมกันได้ (Synergy)

จากทิศทางการเติบโตดังกล่าว กลยุทธ์ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน คือ

(1) การมุ่งเน้นการจัดสรรเงินทุนและบุคลากรไปยังประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดหลักของบริษัทฯ พร้อมทั้งอาจพิจารณาขยายธุรกิจไปยังตลาดอื่นในภูมิภาคอาเซียน

- สำหรับประเทศไทย บริษัทฯ มีร้านค้าและศูนย์การค้ามากกว่า 3,000 สาขา ครอบคลุม 62 จังหวัดทั่วประเทศ ซึ่งบริษัทฯ พร้อมเดินหน้าอย่างเต็มที่ในการลงทุนและขยายสาขาใหม่เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่มากขึ้น และการยกระดับประสิทธิภาพของสาขาที่มีอยู่ในปัจจุบันให้ทันสมัย ตอบโจทย์ผู้บริโภค และสามารถแข่งขันได้ รวมทั้งพัฒนาศักยภาพของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology: IT) ซึ่งมีอยู่ในหลายแพลตฟอร์มของแต่ละหน่วยธุรกิจ (Business Unit) ด้วยการมุ่งเน้นการรวมเทคโนโลยีแพลตฟอร์มให้เป็นหนึ่งเดียว (One Tech Platform) เพื่อสร้างความคล่องตัวและตอบสนองการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ให้มากขึ้น โดยเฉพาะการใช้เทคโนโลยี (Artificial Intelligence: AI) ที่มีความสำคัญมากสำหรับการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะนำฐานข้อมูล Big Data ที่มีฐานข้อมูลของสมาชิกในประเทศไทยและประเทศเวียดนามกว่า 26 ล้านคน มารวบรวม ประมวลผลและใช้ประโยชน์เพื่อเสริมสร้างยอดขายของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโตยิ่งขึ้น
- ในส่วนของประเทศเวียดนาม บริษัทฯ มีจำนวนร้านค้าและศูนย์การค้ามากกว่า 300 สาขา ครอบคลุม 26 จังหวัดจาก 34 จังหวัดทั่วประเทศ ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือเป็นผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกต่างชาติรายใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม โดยเป็นอันดับหนึ่งในด้านไฮเปอร์มาร์เก็ตและ Family Mall ดังนั้น เพื่อต่อยอดความแข็งแกร่งต่อไป บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นที่จะจัดสรรผู้บริหารและเงินลงทุนในประเทศเวียดนามในการปรับปรุงสาขาที่มีอยู่เดิมที่ได้เปิดดำเนินการในประเทศเวียดนามมา มากกว่า 10 ปีแล้ว และเร่งการเพิ่มจำนวนสาขาใหม่ให้ครอบคลุมประเทศเวียดนามมากยิ่งขึ้น
- อย่างไรก็ตาม การขยายสาขาในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็เป็นสิ่งสำคัญที่บริษัทฯ กำลังพิจารณาอยู่และบริษัทฯ จะใช้กลยุทธ์เหล่านี้เข้าไปลงทุนขยายสาขาเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสมในอนาคต
- ขณะที่ประเทศอิตาลีและประเทศอื่นในยุโรป มีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจและศักยภาพการเติบโตของตลาดค้าปลีกอยู่ในระดับที่ช้ากว่าตลาดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ บวกกับข้อจำกัดในด้านความคล่องตัวและการบริหารจัดการของบริษัทฯ ในยุโรป บริษัทฯ จึงไม่มีแผนจะขยายธุรกิจในประเทศอิตาลีหรือประเทศอื่นในยุโรปในขณะนี้ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจในประเทศอิตาลีในด้านการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ การขยายเครือข่ายทางธุรกิจกับแบรนด์ชั้นนำในต่างประเทศ เช่น กลุ่ม Prada กลุ่ม Gucci เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้นำความรู้เหล่านี้มาใช้ในการสร้างและบริหารจัดการห้างสรรพสินค้าของบริษัทฯ เช่น เซ็นทรัลชิดลม ที่มีร้านค้าของแบรนด์ชั้นนำเหล่านี้

(2) การแสวงหาโอกาสในการเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ฐานะการเงินของบริษัทฯ และเพิ่มผลตอบแทนด้วยเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นผ่านการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นเงินสด (Asset Monetization) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่เศรษฐกิจมีความไม่แน่นอน

3. ที่มาและภาพรวมของธุรกรรม

คุณเปนต์ มหรรษานุรักษ์ ซีอีโอเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีฟากแมนส์โตร์ จำกัด (“HCDS”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นผู้ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้าที่มีเครือข่ายที่ใหญ่ที่สุดในยุโรป โดยธุรกรรมมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 391 ล้านยูโร หรือประมาณ 14,700 ล้านบาท โดยมีข้อเสนอซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

CENTRAL RETAIL

- (1) เสนอซื้อกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตของ La Rinascente S.p.A. โดยการซื้อหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ของ CRC Holland B.V. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และถือหุ้นทั้งหมดในกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ในประเทศอิตาลี (“กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต”) จากบริษัท ที่มูลค่าเท่ากับ 250 ล้านยูโร (หรือประมาณ 9,400 ล้านบาท) และ
- (2) รับโอนสัญญาเงินกู้ผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) ที่บริษัท ให้แก่ La Rinascente S.p.A. ที่ราคาเท่ากับยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของสัญญาเงินกู้ผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ยอดอยู่ที่ 141 ล้านยูโร หรือประมาณ 5,300 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จะได้รับจะขึ้นอยู่กับจำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่บริษัท ทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

((1) – (2) รวมกันเรียกว่า “ธุรกรรม”)

4. ประโยชน์ของธุรกรรมต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

โดยเมื่อบริษัท ได้รับข้อเสนอดังกล่าว ผู้บริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัท รวมถึงที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัท ได้มีการพิจารณาข้อเสนออย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยประโยชน์ของธุรกรรมมีดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกรรมดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์และนโยบายของบริษัท ที่จะเปลี่ยนมามุ่งเน้นการเติบโตในตลาดที่มีศักยภาพการเติบโตสูง และสามารถสร้างประโยชน์ร่วมกันได้ (Synergy)
 - ธุรกรรมจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของบริษัท ในการบริหารจัดการ เวลา บุคลากร เงินทุน และทรัพยากรอื่น ๆ เพื่อเร่งผลักดันธุรกิจในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม เพื่อสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจตามที่คุณสุกฤษฎีสาร จิราธิวัฒน์ ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น
- (2) ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตมีความเหมาะสม และให้ผลตอบแทนกับบริษัท ในระดับสูงทันที
 - บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่า ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากวิธีอัตราส่วน P/E และ EV/EBITDA เมื่อเทียบกับบริษัทค้าปลีกในยุโรปและประเทศพัฒนาแล้ว ที่มีลักษณะธุรกิจใกล้เคียงกับกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต
 - นอกจากนี้ ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินไว้ด้วยวิธี DCF ซึ่งอยู่ระหว่างประมาณ 228-239 ล้านยูโร ซึ่งสะท้อนว่าราคาขายครั้งนี้มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น
 - นอกจากนี้ ราคาซื้อขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตสูงกว่าต้นทุนการลงทุนของบริษัท โดยในปี 2561 ที่บริษัท ได้ซื้อกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตเข้ามาในกลุ่มผ่านการปรับโครงสร้าง (Restructuring) เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการ IPO โดยมีต้นทุนอยู่ที่ประมาณ 26 ล้านยูโร ซึ่งราคาขายที่ 250 ล้านยูโร ทำให้ธุรกรรมนี้มีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (Capital Gain) เฉลี่ยที่ร้อยละ 38 ต่อปี (เมื่อเทียบกับต้นทุน) ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ดีสำหรับบริษัท เทียบกับการลงทุนอื่น ๆ ของบริษัท

CENTRAL RETAIL

(3) แผนการใช้เงินสดสุทธิภายหลังจากการหักภาษีมีความเหมาะสม โดยจะเสริมความแข็งแกร่งของสถานะทางการเงินของบริษัทฯ และให้ผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นทันที ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาหลักการจัดสรรเงินสดสุทธิที่ได้รับจากธุรกรรมนี้อย่างรอบคอบ โดยในส่วนของเงินชำระหนี้ประมาณ 5,300 ล้านบาท (Debt Portion) บริษัทฯ จะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินของบริษัทฯ โดยการชำระคืนดังกล่าวจะช่วยลดต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้สิน เสริมความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในอนาคต
- ในส่วนที่เหลือซึ่งเป็นเงินรับชำระค่าหุ้น บริษัทฯ มีแผนจะจ่ายเงินปันผลพิเศษรวมประมาณ 7,700 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราประมาณ 1.28 บาทต่อหุ้น ซึ่งสะท้อนความตั้งใจของบริษัทฯ ในการสร้างมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทันทีจากธุรกรรมครั้งนี้

(4) HCDS เป็นผู้ซื้อที่ให้ความแน่นอนในการทำธุรกรรมสำเร็จสูง

HCDS เป็นผู้ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้าที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารกิจการห้างสรรพสินค้าในภูมิภาคยุโรปมายาวนาน อีกทั้งเป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจเพียงไม่กี่รายที่มีความสนใจเข้าซื้อกิจการประเภทนี้ในภูมิภาคยุโรปในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ HCDS ยังมีความพร้อมด้านเงินลงทุนเพื่อเข้าซื้อกิจการทันทีหลังที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยไม่มีเงื่อนไขสำคัญอื่น ๆ เพิ่มเติม ส่งผลให้การทำธุรกรรมในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จสูงและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมอนุมัติแล้ว บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปีนี้ และหลังจากนั้นจะดำเนินการ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลพิเศษ ครั้งที่ 1 ประมาณ 4,200 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนธันวาคมนี้ และ
- บริษัทฯ จะดำเนินการให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลพิเศษ ครั้งที่ 2 ประมาณ 3,500 ล้านบาท พร้อมกับการจ่ายเงินปันผลประจำปีในช่วงเดือนเมษายนในปีหน้า

ในการนี้ คุณпенด มรรษานุรักษ์ ขอให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดของความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนี้

ความเห็นของที่ปรึกษา

ทางการเงินอิสระ

คุณกชกร อ่ำพรกลิ่นแก้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุม ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการเข้าทำธุรกรรม เพื่อลดภาระหนี้สินและจัดสรรเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

- สามารถนำเงินสดจากการเข้าทำธุรกรรมไปชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินประมาณ 5,300 ล้านบาท เพื่อลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย
- ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ลดลงจาก 1.19 เท่า เป็นประมาณ 1.13 เท่า
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ลดลงจาก 2.00 เท่า เหลือประมาณ 1.67 เท่า
- ธุรกรรมนี้ จะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงินและลดต้นทุนทางการเงินในระยะยาว และเพิ่มวงเงินกู้ยืมสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ

CENTRAL RETAIL

- อีกทั้ง สามารถนำเงินสดจากการเข้าทำธุรกรรม ประมาณ 7,700 ล้านบาท (ภายหลังหักภาษี) จัดสรรเป็นเงินปันผลพิเศษให้แก่ผู้ถือหุ้นประมาณ 1.28 บาทต่อหุ้น ซึ่งสร้างผลตอบแทนโดยทันทีให้แก่ผู้ถือหุ้น
- (2) บริษัทฯ สามารถมุ่งเน้นขยายธุรกิจในตลาดที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ ประเทศไทยและประเทศเวียดนาม
 - มุ่งเน้นใช้ทรัพยากรในการขยายธุรกิจในตลาดที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ ประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทฯ
 - บริษัทฯ มีแผนลงทุนเชิงรุกและขยายธุรกิจในทั้ง 2 ประเทศอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีข้างหน้า ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงเป็นก้าวสำคัญในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสนับสนุนการเติบโตระยะยาวตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
- (3) เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ให้อัตราผลตอบแทนที่สูง
 - สร้างอัตราผลตอบแทนในระดับสูง เฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 38 ต่อปี เมื่อเทียบกับต้นทุนที่ลงทุนในปี 2561 ที่ 25.67 ล้านยูโร ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ เมื่อพิจารณาจากราคาขายที่จำนวน 250.00 ล้านยูโร

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

- (1) สูญเสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในยุโรป
 - แม้กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตจะมีอัตรากำไรสุทธิที่สูง (ร้อยละ 5.44 ในปี 2567) เมื่อเทียบกับบริษัทฯ โดยรวม (ร้อยละ 3.29 ในปี 2567) ทั้งนี้เนื่องจากธุรกิจกลุ่มฟู้ดและกลุ่มฮาร์ดไลน์ของบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิต่ำกว่าธุรกิจกลุ่มแฟชั่น แต่อย่างไรก็ตาม กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ก็คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 7.2 ของรายได้รวม และร้อยละ 11.3 ของกำไรสุทธิรวมของบริษัทฯ
 - อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เสมือนภายหลังการเข้าทำธุรกรรม (สำหรับรอบ 12 เดือนสิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2568) จะลดลงจากร้อยละ 3.12 เป็นร้อยละ 2.97
 - ทั้งนี้ ตลาดค้าปลีกในประเทศอิตาลีเติบโตต่ำกว่าเมื่อเทียบกับเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดหลักที่บริษัทฯ มุ่งขยายธุรกิจเพื่อการเติบโตระยะยาวอย่างยิ่งยวด
 - อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงมีสิทธิในการพิจารณาลงทุนในยุโรปในอนาคตได้ตามปกติ โดยไม่ได้ถูกจำกัดหรือห้ามไว้แต่อย่างใด
- (2) ภาระภาษีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (Capital Gain Tax)
 - บริษัทฯ จะมีภาระภาษีที่เกิดจากกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (Capital Gain Tax) โดยคาดว่าภาระภาษีจะอยู่ที่ประมาณ 1,684.09 ล้านบาท
 - ส่งผลกระทบโดยตรงต่อจำนวนเงินสดสุทธิที่จะได้รับจากธุรกรรมครั้งนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- (1) เพิ่มความแน่นอนในการดำเนินการและเงื่อนไขการทำธุรกรรม
 - การขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตให้แก่ HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้ารายสำคัญในยุโรป มีประสบการณ์และเครือข่ายการดำเนินงานในหลายประเทศในยุโรป ช่วยเพิ่มความแน่นอนในการดำเนินธุรกรรม ทั้ง

CENTRAL RETAIL

ในการเจรจา เจื้อนไข และระยะเวลาการดำเนินธุรกรรม เนื่องจากทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจธุรกิจร่วมกันอยู่แล้ว

- เจื้อนไขสำคัญเพียงข้อเดียวคือ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและไม่มีส่วนได้เสีย
- บริษัทฯ และ La Rinascente S.p.A. ยังคงความเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ เช่น สิทธิประโยชน์สำหรับลูกค้า การจัดกิจกรรมร่วมกัน การแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ ตลอดจนความร่วมมืออื่นในอนาคต

ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- (1) ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กอ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด
 - เป็นธุรกรรมที่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและไม่มีส่วนได้เสีย
 - ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็น
 - กระบวนการดังกล่าวก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม แต่เป็นไปเพื่อความโปร่งใสและความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกฝ่าย

ความเสี่ยงก่อนเข้าทำรายการ

- (1) ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - การพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงและไม่มีส่วนได้เสีย
 - หากไม่ได้รับอนุมัติ บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกรรมดังกล่าวได้

ความเสี่ยงหลังเข้าทำรายการ

- (1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน
 - บริษัทฯ จะได้รับเงินเป็นสกุลยูโร หากอัตราแลกเปลี่ยนผันผวนระหว่างวันโอนหุ้นกับวันแปลงค่าเงิน เงินบาทที่ได้รับจริงอาจคลาดเคลื่อนจากที่คาดการณ์ไว้
 - ส่งผลต่อผลตอบแทนและเงินสดสุทธิที่จะได้รับจากธุรกรรม
- (2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาตลาดในประเทศและภูมิภาคเอเชียมากขึ้น
 - การขายห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตทำให้บริษัทฯ มุ่งโฟกัสเชิงกลยุทธ์ที่ภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดหลักในอนาคต
 - เพิ่มความเสี่ยงจากการกระจุกตัวทางภูมิศาสตร์ หากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ นโยบายรัฐ หรือปัจจัยลบในภูมิภาคดังกล่าว

CENTRAL RETAIL

- ทั้งนี้ ตลาดเอเชียมีศักยภาพเติบโตสูง ดังนั้น แมพพอร์ตธุรกิจของบริษัทฯ จะกระจุกตัวมากขึ้น แต่การเน้นตลาดที่เติบโตโดดเด่นถือเป็นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนระยะยาวอย่างยั่งยืน

ความสมดุลผลประโยชน์ของการทำรายการ

(1) ความเหมาะสมด้านราคา

- ราคาเข้าทำรายการที่ 250.00 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยวิธี DCF ซึ่งอยู่ที่ 228.18 ถึง 239.23 ล้านบาท

(2) ความสมดุลผลประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

- บริษัทฯ สามารถนำเงินสดที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม เพื่อลดต้นทุนทางการเงินและอัตราหนี้สินต่อทุน ส่งผลให้ฐานะการเงินมั่นคงยิ่งขึ้น และช่วยเพิ่มวงเงินกู้ยืมสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต อีกทั้งสามารถจัดสรรเป็นเงินปันผลพิเศษให้แก่ผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ สามารถมุ่งลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศไทยและประเทศเวียดนามที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง ทั้ง GDP และตลาดค้าปลีก
- บริษัทฯ สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนในระดับสูง เฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 38 ต่อปี เมื่อเทียบกับต้นทุนที่เข้าลงทุนในปี 2561 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
- การจำหน่ายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตให้แก่ HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือเป็นธุรกรรมที่มีความแน่นอน โดยมีเงื่อนไขเพียงต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและไม่มีส่วนได้เสีย

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาปัจจัย ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสสร้างผลตอบแทนจากตลาดยุโรป แต่ด้วยสัดส่วนผลการดำเนินงานที่ไม่สูง จึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
- บริษัทฯ ต้องชำระภาษีจากการขายสินทรัพย์ ทำให้เงินสดสุทธิที่จะได้รับจากธุรกรรมลดลง
- การได้รับเงินเป็นสกุลยูโรอาจทำให้มูลค่าเงินบาทคลาดเคลื่อนหากอัตราแลกเปลี่ยนผันผวน
- การมุ่งเน้นธุรกิจในเอเชีย โดยเฉพาะประเทศไทยและประเทศเวียดนาม อาจเพิ่มความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวทางภูมิภาค หากเกิดปัจจัยลบ อย่างไรก็ตาม ตลาดเอเชียยังมีศักยภาพเติบโตสูงกว่ายุโรป จึงเป็นการใช้ทรัพยากรเพื่อสร้างผลตอบแทนระยะยาวอย่างเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความเหมาะสมด้านราคา เนื่องจากราคาเข้าทำธุรกรรมสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม รวมถึงประโยชน์และความสมดุลผลประโยชน์ของรายการได้ผ่านการพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

CENTRAL RETAIL

ความเห็นของ คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผลตอบแทนจากการเข้าทำธุรกรรมมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล กล่าวคือ

- (1) ธุรกรรมดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ที่มุ่งเน้นขยายการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง และ
- (2) ราคาซื้อขายของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตสอดคล้องกับช่วงราคายุติธรรมที่บริษัทฯ และปรึกษาทางการเงินประเมินซึ่งเป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป และให้ผลตอบแทนสูงเมื่อเทียบกับต้นทุนของบริษัทฯ
- (3) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำเงินสดที่ได้รับ
 - ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้สิน เสริมความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพในการกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในอนาคต และ
 - สร้างมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต และอนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมตามที่เสนอไปข้างต้น

จากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ โดยผู้ถือหุ้นมีประเด็น สอบถามดังนี้

ผู้ถือหุ้น

คุณวันชัย เลิศศรีรัฐพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ในเชิงกลยุทธ์ การที่ธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ยังคงรักษาระดับยอดขายได้ในระดับใกล้เคียงกัน ตลอด 3 ปีที่ผ่านมา แสดงว่ากิจการยังมีศักยภาพสูง ได้มีการพิจารณาความคุ้มค่าในการถือครองต่อเทียบกับการขายให้ HCDS หรือไม่ โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment: ROI) ระยะยาวในยุโรป

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

กล่าวขอบคุณคุณวันชัย เลิศศรีรัฐพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และแจ้งว่าเนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม บริษัทฯ จึงพิจารณาการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตโดยรอบด้าน กล่าวคือ

- (1) ด้านกระแสเงินสด
 - บริษัทฯ ถือหุ้นในกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตมาเป็นเวลานานแต่ไม่เคยได้รับเงินปันผลจากกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต และไม่มีแนวโน้มที่จะได้รับเงินปันผลในระยะเวลาอันใกล้ นอกจากนี้ หากได้รับเงินปันผลมา ภาษีที่ต้องจ่ายจากการได้รับเงินปันผลจะสูงกว่าภาษีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (Capital Gain Tax) จากการเข้าทำธุรกรรมครั้งนี้

CENTRAL RETAIL

- บริษัทฯ มีการลงทุนในกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตไปแล้วประมาณ 6,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นประมาณ 26 ล้านยูโร และการให้เงินกู้ของผู้ถือหุ้นประมาณ 140 ล้านยูโร โดยที่กิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตไม่มีความสามารถที่จะคืนเงินกู้นี้ได้ภายในระยะเวลาอันใกล้
- การทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดในทันที โดยมีส่วนเพิ่มกว่า 9,000 ล้านบาท เทียบกับเงินลงทุนของบริษัทฯ

(2) ด้านงบกำไรขาดทุน

- การทำธุรกรรมครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้กำไรทันที โดยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (Capital Gain) เฉลี่ยที่ร้อยละ 37 - 38 ต่อปี (เมื่อเทียบกับต้นทุน) ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ดีสำหรับบริษัทฯ เทียบกับโอกาสการลงทุนอื่น ๆ ของบริษัทฯ และในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะมีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เฉลี่ยที่ร้อยละ 26 - 27 ต่อปี

จากเหตุผลข้างต้น จึงมองว่าข้อเสนอนี้เป็นข้อเสนอที่ดีและเหมาะสม และการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์มากกว่าการถือหุ้นในกิจการต่อไป

ผู้ถือหุ้น

คุณวันชัย เลิศศรีจรุฑพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า มีการกำหนด Indemnity Clause ในสัญญาซื้อขาย เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาระย้อนหลัง เช่น ภาษีหรือคดีความที่อาจกลับมาที่บริษัทฯ ภายหลังการขายหรือไม่ และคดีภาษีและข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการในอิตาลี บริษัทมีการตกลงในสัญญาซื้อขายครั้งนี้หรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่าการย้อนหลังเหล่านี้จะไม่ย้อนกลับมาที่บริษัทฯ ภายหลังการขายธุรกิจนี้ให้แก่ HCDS

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ภายหลังจากการขายกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต บริษัทฯ จะไม่มีความรับผิดชอบใดๆ เกี่ยวกับภาษีหรือคดีความของห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเตอีกต่อไป ความรับผิดชอบของบริษัทฯ จะมีเฉพาะในกรณีของบริษัทฯ ผิดสัญญาซื้อขายหุ้นหรือคำรับรองและรับประกันของผู้ขายที่ได้ให้ไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งครอบคลุมเพียง (1) การรับประกันขั้นพื้นฐาน (Fundamental Warranty) เช่น เรื่องความเป็นเจ้าของและสถานะของหุ้น รวมถึงอำนาจในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ และ (2) การรับประกันนอกเหนือจากการรับประกันขั้นพื้นฐาน (Non-fundamental Warranty) เช่น ความถูกต้องของงบการเงินซึ่งใช้เป็นฐานในการกำหนดราคาซื้อขายหุ้น

ผู้ถือหุ้น

คุณวันชัย เลิศศรีจรุฑพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า มีการประเมินความเสี่ยงจากการตีความภาษีโดยหน่วยงานของอิตาลีเพิ่มเติมหรือไม่ เช่น ภาษีจากกำไร ขายหุ้นหรือภาษีซ้ำซ้อน (Double Taxation) และมีแผนรองรับอย่างไร หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

บริษัทฯ ศึกษากฎหมายด้านภาษีของประเทศที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ซึ่งรวมถึงประเทศอิตาลี ประเทศเนเธอร์แลนด์ และประเทศไทย และปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมอย่างครบถ้วน จึงมองว่าไม่มีความเสี่ยงในด้านนี้

ผู้ถือหุ้น

คุณวันชัย เลิศศรีจรุฑพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า การเปลี่ยนวิธีรับรู้อย่างไรได้ตาม OIC 34 ทำให้รายได้ดูเหมือนลดลงกว่าครึ่ง ทั้งที่ยอดขายจริงอาจไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อยากทราบตัวเลขยอดขายและ Gross Revenue ปี 2567 ก่อนปรับเปลี่ยนมาตรฐานการบัญชี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจแนวโน้มรายได้ที่แท้จริงของธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต ว่ายังมีการเติบโต ต่อเนื่องหรือไม่

CENTRAL RETAIL

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

มาตรฐานการบัญชี OIC 34 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี TFRS ที่บริษัทฯ ใช้กับงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นทุกปี

นอกจากนี้ การปรับมาตรฐานการบัญชี OIC 34 ไม่ได้มีผลกระทบต่อวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นของธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต้ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ เนื่องจากบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ผลประโยชน์ของการของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต้ตามมาตรฐานการบัญชี TFRS ซึ่งเป็นมาตรฐานการบัญชีเดียวกันกับของบริษัทฯ ที่ใช้ทำงบการเงินรวมอยู่แล้ว

โดยเมื่อพิจารณารายได้รวมจากการขายและการให้บริการก่อนปรับมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ของ CRC Rinascente S.p.A. สำหรับปี 2566 และ 2567 จะอยู่ที่ 751 และ 749 ล้านยูโร ตามลำดับ และรายได้รวม (Gross Revenue) สำหรับปี 2566 และ 2567 จะอยู่ที่ 891 และ 892 ล้านยูโร ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนศักยภาพในการเติบโตที่จำกัดของตลาดประเทศอิตาลี

ผู้ถือหุ้น

คุณวันชัย เลิศศรีวิฑูรย์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า อยากให้บริษัทฯ หรือที่ปรึกษาช่วยเปิดเผยรายละเอียดเพิ่มเติมว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในแบบจำลองการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) คืออะไร เช่น ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) และอัตราการเติบโตของรายได้ และถ้าสมมติฐานเหล่านี้เปลี่ยนไป +/- ร้อยละ 10 มูลค่ากิจการจะเปลี่ยนไปเท่าไร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าใจความอ่อนไหวของการประเมินมูลค่าและการประเมินความเสี่ยงได้อย่างรอบด้าน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณารายละเอียดได้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต้ โดยในหน้า 4-14 (สมมติฐานรายได้) ของรายงานจะแสดงสมมติฐานรายได้ โดยรายได้จากการขายสินค้าประกอบด้วย 1) รายได้จากการขายออฟไลน์ 2) รายได้จากการขายออนไลน์ และ 3) รายได้จากสาขา ODEON ซึ่งคาดว่าจะมีกำหนดเปิดดำเนินงานตั้งแต่สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ในปี 2570 โดยมีสมมติฐานประมาณการรายได้ว่ามีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.45 ต่อปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลการคาดการณ์การเติบโตของตลาดค้าปลีก (retail market) ในประเทศอิตาลีจากแหล่งข้อมูลของ Euromonitor

โดยการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะพิจารณาปัจจัยที่เปลี่ยนแปลงต่างๆ ประกอบไปด้วย อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth) ของห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต้ และต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ซึ่งอยู่ที่ +/- ร้อยละ 3 โดยสามารถพิจารณาวิธีการคำนวณ WACC ได้ในหน้า 4-28 (การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC)) ของรายงาน ซึ่งคำนวณ WACC ได้เท่ากับร้อยละ 9.96

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ในหน้า 4-31 (การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเต้) ของรายงาน และข้อมูลสมมติฐานต่าง ๆ ในส่วนที่ 4 (ความเหมาะสมด้านราคา) ของรายงาน

ผู้ถือหุ้น

คุณสมบุญ เอื้ออมารังวงศ์ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า มีการจัดประมูลเพื่อขายห้างรีนาเซนเต้หรือไม่ เพื่อให้ได้ราคาที่ดีขึ้น ถ้ามี ผลการประมูลเป็นอย่างไร ถ้าไม่มี เหตุใดจึงไม่ทำ หรือมีการติดต่อห้างอื่น ๆ ในอิตาลีที่ใหญ่กว่าหรือเล็กกว่า หรือห้างอื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นคู่แข่งทั้งในไทยและในระดับโลกให้มาซื้อหรือไม่ ถ้ามี มีใครสนใจหรือใครปฏิเสธ ถ้าไม่ได้ติดต่อ เหตุผลใดจึงไม่ติดต่อ เช่น กรณีห้างเทสโก้ของอังกฤษ ที่ขายในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ใช้วิธีการประมูล

CENTRAL RETAIL

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

การซื้อขายกิจการทำได้ 2 วิธี คือ การเปิดประมูล (Auction) หรือการหารื้อกันระหว่างผู้ซื้อผู้ขายโดยตรง (Bilateral) ซึ่งแต่ละวิธีจะมีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกัน

การประมูลมีข้อเสีย คือ ใช้ระยะเวลาดำเนินการนาน ต้องเปิดเผยข้อมูลให้กับหลายฝ่ายทราบ เพื่อทำการประมูล อาจมีการรั่วไหลของข้อมูลไปยังบุคคลที่บริษัทฯ ไม่อยากให้ทราบข้อมูลนั้น และหากมีการรั่วไหลของข้อมูลไปยังพนักงานของบริษัทฯ อาจทำให้พนักงานเกิดความกังวลส่งผลกระทบต่อธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจดังกล่าวเริ่มจากการที่ HCDS ได้ส่งข้อเสนอซื้อกิจการดังกล่าวมาให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการทั้งสองแล้วเห็นว่า 1) เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจในกลุ่มวิปยูโรปมานาน ทำให้ทราบ Dynamic ของผู้เล่นในยุโรป และทราบว่าผู้ที่มีความต้องการซื้อธุรกิจห้างสรรพสินค้าในยุโรปนั้นแทบไม่มี 2) ในการลงทุนอื่นๆ ที่บริษัทฯ พิจารณาอยู่ในปัจจุบัน ใช้วิธีการหารื้อกันระหว่างผู้ซื้อผู้ขายโดยตรงแทบทั้งหมด ธุรกิจในครั้งนี้จึงไม่ต่างกับธุรกิจที่บริษัทฯ ทำกับบุคคลอื่นแต่อย่างใด และ 3) ข้อเสนอของ HCDS เป็นข้อเสนอที่ดี มีราคาที่เหมาะสมและยุติธรรม ไม่มีการผูกพันต่อบริษัทฯ นอกเหนือไปจากการให้คำรับรองและรับประกันแบบพื้นฐาน และสามารถทำธุรกรรมการซื้อขายให้เสร็จสมบูรณ์ได้เร็วกว่าการเปิดประมูล

เมื่อไม่มีผู้ใดชักถามเพิ่มเติม ดังนั้น ประธานฯ จึงขอให้ประชุมออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้างสรรพสินค้าริบาเซนต์ และอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	3,159,952,199	89.5750
ไม่เห็นด้วย	367,264,277	10.4108
งดออกเสียง	500,101	0.0142
รวมจำนวนเสียง	3,527,716,577	100.0000

หมายเหตุ: HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในครั้งนี้ ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ และไม่ได้เข้าร่วมประชุม ซึ่งในขณะที่พิจารณาลงคะแนนเสียง มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมที่มาด้วยตนเองและรับมอบจันทะเพิ่มขึ้นจากเมื่อเริ่มเปิดประชุม 3 ราย รายละเอียดดังนี้ ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมที่มาด้วยตนเองและรับมอบจันทะทั้งหมด 1,372 ราย รวมจำนวน 3,527,716,577 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 58.4931 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

CENTRALRETAIL

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ได้ดำเนินการประชุมมาครบทุกระเบียบวาระแล้ว และสอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีข้อซักถามหรือจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องใดอีกหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอเรื่องอื่นต่อที่ประชุมและบริษัทฯ ได้ตอบข้อซักถามจากผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนในทุกคำถามแล้ว จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวขอขอบคุณผู้ถือหุ้น และผู้มีเกียรติทุกท่านที่ได้สละเวลาเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี้ และกล่าวปิดการประชุมในเวลา 15.05 น.

-ลงนาม-

(ดร. ประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ประธานกรรมการ

-ลงนาม-

(นางงามจิต เกียรติธนาวิทย์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สายงานเลขานุการบริษัทและการกำกับดูแลกิจการ

และเลขานุการบริษัท