GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

วันที่ 7 ตุลาคม 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2569
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
4. ประวัติกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)
5. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และแบบ ข.
6. ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
7. เอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
8. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ด้วยคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ในวันอังคารที่ 27 ตุลาคม 2569 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1. **<u>เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ</u>**

(การลงมติ : เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง)

<u>ความเห็นของคณะกรรมการ</u>: เห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในเรื่องที่ประธานจะแจ้งให้ทราบในวันประชุมผู้ถือหุ้น

วาระที่ 2. **<u>พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2569</u>**

(การลงมติ : ใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน)

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u>: บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2569 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2569 และบริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว โดยมีรายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 1

ความเห็นของคณะกรรมการ: เห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2569 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2569

วาระที่ 3. **พิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ**

(การลงมติ : ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล: เนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("ROH") ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย(Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมิให้หุ้นของ ROH ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน[1] บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วของ ROH จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH (สัดส่วนการถือหุ้นลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ของทุนจดชำระแล้วของ ROH)

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนภายในระยะเวลาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ซึ่ง ROH กำหนดวันจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20-27 ตุลาคม 2569 ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกำหนดการเสนอขายและระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ("**ประกาศที่ ทจ.**

---

[1] ทั้งนี้ หาก ROH ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้

45/2568") โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับร้อยละ 99.07 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเข้าทำรายการที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำรายการ ในการนี้ การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวมีมูลค่ารายการตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่ ทจ. 45/2568 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแล้ว ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ
3. จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนข้างต้น ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะสละสิทธิจองซื้อภายใต้กรอบและจำนวนสูงสุดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมดังกล่าวเพื่อให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียม แก้ไข ยื่น ส่งมอบ และเปิดเผยสารสนเทศ และเอกสารใด ๆ ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการกับหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกประการ

ความเห็นของคณะกรรมการ: คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากการสละสิทธิดังกล่าวจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะสนับสนุนให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) และลดความเสี่ยงจากการถูกเพิกถอน

ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ แม้ ROH จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน ROH จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 โดย ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการแล้วเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ รวมทั้งการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท และเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ

อนึ่ง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดตามเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วย** 2 และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการ โดยมีรายละเอียดตามเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วย** 3

วาระที่ 4. **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว ตามวันและเวลาข้างต้นโดยพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ด้วยตนเอง หรือโดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่น หรือกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ดังมีรายชื่อและรายละเอียดในเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 4 เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่าน โดยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5 ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัวมายังท่านด้วยแล้ว นอกจากนี้ ยังมีหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. เป็นแบบทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่าย ไม่ซับซ้อน โดยขอให้เลือกใช้แบบใดแบบหนึ่งตามที่ระบุไว้เท่านั้น

ในการนี้ เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปด้วยความถูกต้องและเรียบร้อย บริษัทฯ ใคร่ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น และ/หรือ ท่านผู้รับมอบฉันทะโปรดจัดเตรียมเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 รายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 7 และปฏิบัติตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) รายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 8

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ รายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 7 มาถึงบริษัทฯ **ภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2569** โดยส่งถึง

"คุณอรอนงค์ กล้วยวิเศษ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110"

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งช่องทางการส่งคำถามล่วงหน้า โดยผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะส่งคำถามล่วงหน้าสามารถกระทำผ่านช่องทางดังนี้

1. ส่งมาในซองเดียวกับหนังสือมอบฉันทะที่จะส่งให้บริษัทฯ
2. ส่งเป็นจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ที่ onanong.k@grandeasset.com
3. ส่งทางโทรสารหมายเลข 0-2204-9998

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 6 ตุลาคม 2569

อนึ่ง ตามมาตรา 105 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่า ผู้ถือหุ้นจะสามารถเสนอวาระอื่น ๆ เพื่อพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ จะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

โดยมติของคณะกรรมการบริษัท

(นายวิทวัส วิภากุล)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม

หมายเหตุ บริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งหมด ซึ่งเป็นฉบับเดียวกันกับที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้ว

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 30 เมษายน 2569 เวลา 12.10 น. ด้วยสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการประชุมและเลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะจำนวน 34 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 6,482,572,510 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 9,341,120,023 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.40 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว

ในระหว่างการประชุม ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะรวม 35 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 6,581,885,510 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70.46 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 9,341,120,023 หุ้น

และเนื่องจากนายวิชัย ทองแตง ประธานกรรมการ มีภารกิจอื่นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้ได้ ในขณะที่บริษัทยังไม่ได้แต่งตั้งรองประธานกรรมการแทนดร.พิจิตต รัตตกุลที่ลาออกไป ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท จะต้องให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม นางสาวสมศรี **จึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกนายพรชัย กิตติปัญญางาม ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ** ซึ่งได้รับมอบฉันทะจากบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเป็นประธานที่ประชุม และเนื่องจากไม่มีข้อเสนออื่นจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น นางสาวสมศรีจึงเรียนเชิญนายพรชัย กิตติปัญญางาม ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2569

และก่อนที่ประธานที่ประชุมจะกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม นางสาวสมศรีได้แนะนำกรรมการที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

1. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งจะเป็นประธานที่ประชุมในวันนี้
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม
4. ดร.บุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5. นายสุรเดช	นฤหล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร
6. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร

นอกจากนี้ นางสาวสมศรีได้แนะนำผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและข้อสอบถามของผู้ถือหุ้นดังนี้

1. นายสาธิต	เกียรติกระจาย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
2. นางสาวชฎาพร	ฉายะวรรณ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน
3. นางสาวกรองแก้ว	ลิมป์กิตติกุล	ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
4. นางสาวบุญทวี	สกุลวัชรินทร์	ผู้จัดการสอบบัญชีอาวุโส จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
5. นางสาวสมศรี	เกียรติธีรรัตน์	ที่ปรึกษากฎหมาย

นางสาวสมศรีได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้แจ้งการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ให้ผู้ถือหุ้นทราบ 2 ทางด้วยกันคือ

1. ส่งหนังสือเชิญประชุมทางจดหมายลงทะเบียนไปยังผู้ถือหุ้นทุกท่าน และ
2. ส่งข้อความเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมไปยังระบบเผยแพร่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัท

และนางสาวสมศรีได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยนับคะแนนเสียง 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง และผู้ถือหุ้น 1 คนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น ยกเว้นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ซึ่งผู้รับมอบฉันทะจะต้องลงคะแนนเสียงให้เป็นไปตามที่ผู้ถือหุ้นระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ

2. ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามตามความเหมาะสม ซึ่งวิธีการในการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นมีดังนี้

2.1 ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นสามารถกดปุ่มเมนู “พิมพ์ข้อความ” ที่เป็นสัญลักษณ์รูปหน้าต่างแชท (Chat) แถบเมนูด้านซ้ายมือ และพิมพ์ข้อความที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น แล้วกด “ส่ง” หรือ “Send” มายังบริษัท บริษัทจะเป็นผู้อ่านคำถามหรือความเห็นของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ โดยบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตอบคำถามให้ตรงกับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ หากคำถามใดไม่ตรงตามวาระ จะถูกนำไปตอบในวาระอื่น ๆ และหากมีคำถามเข้ามาเป็นจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม

2.2 ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะให้เวลาผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที และผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการดังนี้

2.2.1 ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการลงคะแนนเสียง ขอให้กดปุ่มเมนูลงคะแนนเสียง ซึ่งจะแสดงสัญลักษณ์ “เครื่องหมายถูก” ทางแถบเมนูด้านซ้ายมือ แล้วกดเลือกปุ่มใดปุ่มหนึ่งของปุ่มเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง หลังจากนั้น ให้กด “ส่ง” หรือ “Send” มายังบริษัท และเมื่อได้ส่งผลการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจะได้รับข้อความแจ้งว่า “ส่งการลงคะแนนเรียบร้อย”

2.2.2 ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้ามาในระบบ และไม่ได้กดปุ่มลงคะแนนเสียงใด ๆ ระบบจะถือว่าอนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

2.2.3 ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนเสียง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้จนกว่าที่ประชุมจะประกาศให้ปิดการลงคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ

2.2.4 ด้วยเหตุผลด้านความปลอดภัย ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะแต่ละคนจะสามารถเข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์ได้เพียงเครื่องเดียวเท่านั้น และหากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะพยายามลงชื่อเข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์เครื่องอื่นหรือเบราว์เซอร์อื่นในคอมพิวเตอร์เครื่องเดียวกัน การเข้าสู่ระบบก่อนหน้านี้จะถูกตัดออกจากระบบโดยอัตโนมัติ ดังนั้น ห้ามเปิดเผยชื่อผู้ใช้ หรือ Username และรหัสผ่าน หรือ Password กับบุคคลอื่นโดยเด็ดขาด

2.2.5 หากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมีการขอชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านสำหรับการเข้าร่วมประชุมด้วยวิธีการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ที่ได้ลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ระบบจะไม่สามารถให้มีการเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้ แต่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถรับชมการประชุมและถามคำถามได้

3. ในการรวบรวมผลคะแนนในแต่ละวาระ บริษัทจะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม โดยเป็นการมอบฉันทะแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นท่านนั้น คะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่ได้รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะแล้ว

4. หลังจากนั้น ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้สรุปผลการลงมติในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบว่า มีมติเป็นเอกฉันท์ หรือเสียงข้างมากเท่าใด ไม่เห็นด้วยเท่าใด และงดออกเสียงเท่าใด

ต่อจากนั้น นางสาวสมศรีได้เรียนเชิญนายพรชัย กิตติปัญญางาม ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1. <u>เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ</u>

ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในการประชุมครั้งนี้ ประธานไม่มีเรื่องที่จะแจ้งให้ที่ประชุมทราบแต่อย่างใด

วาระที่ 2. <u>พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2568</u>

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

<u>มติ</u> : หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 ดังนี้

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง*
รับรอง	*33*	*6,482,478,510*	*99.9985*
ไม่รับรอง	*1*	*94,000*	*0.0015*
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*34*	*6,482,572,510*	*100.00*

วาระที่ 3. <u>พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568</u>

ประธานมอบหมายให้นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายสาธิต เกียรติกระจายได้รายงานพร้อมแสดงวีดิทัศน์ประกอบคำชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานปี 2568 ของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นทราบและพิจารณา โดยครอบคลุมถึงสาระสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ภาพรวมของธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 เมื่อเปรียบเทียบกับรายการเดียวกันในปี 2567 ทั้งธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่
2. สรุปผลการดำเนินงานในปี 2568 ของธุรกิจโรงแรม เมื่อเปรียบเทียบกับรายการเดียวกันในปี 2567 ได้แก่ โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า และแบมบู บีช คลับ
3. สรุปผลการดำเนินงานในปี 2568 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง
4. สถานะปัจจุบันของธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยางในนามบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกล์ฟ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด

และมีรายละเอียดอื่น ๆ ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมรับทราบ

<u>มติ</u> : หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568 และแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568

วาระที่ 4. <u>พิจารณาอนุมัติงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน</u>

ประธานมอบหมายให้นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายสาธิต เกียรติกระจายได้สรุปและแสดงวีดิทัศน์ประกอบคำชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลทางการเงินและรายการที่สำคัญของงบฐานะการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน เมื่อเปรียบเทียบกับรายการเดียวกันในปี 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชี และได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา และมีรายละเอียดอื่น ๆ ปรากฏตามงบการเงินของบริษัทที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ : ***หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนอนุมัติงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันดังนี้***

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง*
อนุมัติ	*32*	*6,482,478,292*	*99.9985*
ไม่อนุมัติ	*2*	*94,218*	*0.0015*
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*34*	*6,482,572,510*	*100.00*

วาระที่ 5. <u>พิจารณารับทราบการงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568</u>

ประธานมอบหมายให้นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายสาธิต เกียรติกระจายชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,576,508,924.- บาท ทำให้งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 3,765,946,871.- บาท บริษัทจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมรับทราบ

<u>มติ</u> : ***หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมได้รับทราบการงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมตามงบการเงินเฉพาะกิจการ***

วาระที่ 6. <u>พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ</u>

ประธานมอบหมายให้นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การพิจารณาในวาระนี้เป็นการพิจารณาให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด

เป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ แต่มีสิทธิจะได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทได้อีก และตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 10 คน ดังนั้น จึงมีกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้จำนวน 4 คนคือ

1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม
2. ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร
3. นายอมรินทร์ นฤหล้า
4. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี

ซึ่งนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทแล้วตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2568 โดยบริษัทยังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งกรรมการของนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีแต่อย่างใด และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า นายพรชัย กิตติปัญญางาม ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชรและนายอมรินทร์ นฤหล้าเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถและมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัทอันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งให้กรรมการทั้งสามคนกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่งดังนี้

1. เลือกตั้งให้นายพรชัย กิตติปัญญางาม ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

2. เลือกตั้งให้ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

3. เลือกตั้งให้นายอมรินทร์ นฤหล้า ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

โดยบริษัทได้ส่งประวัติของกรรมการทั้งสามคนให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ทั้งนี้ นายพรชัย กิตติปัญญางามและดร.บุญรักษ์ ยอดเพชรมิได้เป็นกรรมการในบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นกิจการที่แข่งขันกับกิจการของบริษัทแต่อย่างใด

ส่วนนายอมรินทร์ นฤหล้าเป็นกรรมการบริษัท เชียงใหม่ ริเวอร์ไซด์ พลาซ่า โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบกิจการโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่และเป็นกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันกับกิจการของบริษัท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทยังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งกรรมการของดร.พิจิตต รัตตกุลและนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีที่ลาออกไป และคณะกรรมการบริษัทได้เสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 คน โดยไม่เสนอชื่อบุคคลใดให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งของดร.พิจิตต รัตตกุลและนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีที่ลาออกไปนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้แจ้งขอให้บริษัทพิจารณาสงวนตำแหน่งกรรมการของดร.พิจิตต รัตตกุล ซึ่งไม่ใช่กรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ไว้ก่อน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งของดร.พิจิตต รัตตกุลที่ลาออกไป ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน โดยไม่เสนอชื่อบุคคลใดให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งของนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีที่ลาออกไปในระหว่างวาระและเป็นกรรมการที่ครบกำหนดต้องออกตามวาระในครั้งนี้

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

<u>มติ</u> : *หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระดังนี้*

1. เลือกตั้งให้นายพรชัย กิตติปัญญางาม ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

2. เลือกตั้งให้ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

3. เลือกตั้งให้นายอมรินทร์ นฤหล้า ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

4. กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน โดยไม่เสนอชื่อบุคคลใดให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งของนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีที่ลาออกไปในระหว่างวาระและเป็นกรรมการที่ครบกำหนดต้องออกตามวาระในครั้งนี้

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง
อนุมัติ	32	6,482,478,292	99.9985
ไม่อนุมัติ	2	94,218	0.0015
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	34	6,482,572,510	100.00

2. ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง
อนุมัติ	34	6,482,572,510	100.00
ไม่อนุมัติ	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	34	6,482,572,510	100.00

3. นายอมรินทร์ นฤหล้า ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง
อนุมัติ	33	6,482,478,510	99.9985
ไม่อนุมัติ	1	94,000	0.0015
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	34	6,482,572,510	100.00

4. การกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน โดยไม่เสนอชื่อบุคคลใดให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งของนางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดีที่ลาออกไปในระหว่างวาระและเป็นกรรมการที่ครบกำหนดต้องออกตามวาระในครั้งนี้

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง
อนุมัติ	33	6,482,478,510	99.9985
ไม่อนุมัติ	1	94,000	0.0015
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	34	6,482,572,510	100.00

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจะประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ตามรายชื่อและตำแหน่งดังต่อไปนี้

1. *นายวิชัย ทองแตง ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ*
2. *นายศานิต อรรถญาณสกุล กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร*
3. *นายวิทวัส วิภากุล กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม*
4. *นายพรชัย กิตติปัญญางาม ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการบริหารความเสี่ยง*
5. *ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ*
6. *นายสุรเดช นฤหล้า กรรมการและกรรมการบริหาร*
7. *นายอมรินทร์ นฤหล้า กรรมการและกรรมการบริหาร*
8. *ตำแหน่งกรรมการของดร.พิจิตต รัตตกุลที่ได้ลาออกไปในระหว่างวาระ*
9. *ตำแหน่งกรรมการของนายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ์ที่ได้ลาออกไปในระหว่างวาระ*

วาระที่ 7. <u>พิจารณาอนุมัติเงินค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569</u>

ประธานมอบหมายให้นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การพิจารณาในวาระนี้เป็นการพิจารณาให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทที่กำหนดให้การจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาค่าตอบแทนสำหรับกรรมการโดยเทียบเคียงกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ จึงเห็นสมควรกำหนดเงินค่าตอบแทนในรูปค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการประจำปี 2569 ในอัตราเดียวกับอัตราที่ได้รับอนุมัติในปี 2568 ดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งละ 50,000.- บาทต่อคน
2. ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ครั้งละ 50,000.- บาทต่อคน
3. ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งละ 10,000.- บาทต่อคน โดยกำหนดวงเงินค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการบริหารไม่เกินปีละ 1,500,000.- บาท

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

<u>มติ</u> : หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงมากกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*
อนุมัติ	*34*	*6,581,791,510*	*99.9986*
ไม่อนุมัติ	*1*	*94,000*	*0.0014*
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*35*	*6,581,885,510*	*100.00*

อนุมัติเงินค่าตอบแทนในรูปค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการบริษัทประจำปี 2569 ในอัตราเดียวกับอัตราที่ได้รับอนุมัติในปี 2568 ดังนี้

1. *ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งละ 50,000.- บาทต่อคน*
2. *ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ครั้งละ 50,000.- บาทต่อคน*
3. *ค่าเบี้ยประชุมสำหรับการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งละ 10,000.- บาทต่อคน โดยกำหนดวงเงินค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการบริหารไม่เกินปีละ 1,500,000.- บาท*

วาระที่ 8. พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

ประธานมอบหมายให้นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายสาธิต เกียรติกระจายชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การพิจารณาในวาระนี้เป็นการพิจารณาให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทที่กำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณาและเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยนางสาวกรองแก้ว ลิมป์กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5874 และ/หรือ นายพรอนันต์ กิจนะวันชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7792 และ/หรือนายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8050 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569 เนื่องจากพิจารณาเห็นว่าผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด มีความเป็นอิสระ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี รวมทั้งมีมาตรฐานการสอบบัญชีเป็นที่ยอมรับของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจตรวจสอบและลงนามในรายงานการสอบบัญชีของบริษัทได้ และกำหนดค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในวงเงินไม่เกิน 2,470,000.- บาท นอกจากนี้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยของบริษัทด้วย โดยจำนวนเงินค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 ที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา รวมถึงค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่าน ๆ มา มีรายละเอียดตามเอกสารที่บริษัทได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดและผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ : หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง*
อนุมัติ	*35*	*6,581,885,510*	*100.00*
ไม่อนุมัติ	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*35*	*6,581,885,510*	*100.00*

อนุมัติแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยนางสาวกรองแก้ว ลิมป์กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5874 และ/หรือนายพรอนันต์ กิจนะวันชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7792 และ/หรือนายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8050 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569 และกำหนดเงินค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 2,470,000.- บาท

วาระที่ 9. <u>พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 34. (อำนาจกรรมการ)</u>

ประธานมอบหมายให้นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 34. เกี่ยวกับอำนาจกรรมการของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อบังคับข้อ 34. ก่อนการแก้ไข	ข้อบังคับข้อ 34. ที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
ข้อ 34. ในการลงนามผูกพันบริษัท ให้ประธานกรรมการลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท	ข้อ 34. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท จึงจะมีผลผูกพันบริษัทได้ ยกเว้นการดำเนินการดังต่อไปนี้ ให้กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท (ก) การรับรองสำเนาเอกสารใด ๆ ของบริษัท (ข) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับกระทรวงพาณิชย์ กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์และกรมสรรพากร (ค) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับกรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน ยกเว้นการซื้อ ขาย เช่า ให้เช่า ขายฝาก รับซื้อฝาก จำนองและรับจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท รวมทั้งการก่อตั้งหรือยกเลิก การได้มาหรือจำหน่ายไปไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ ซึ่งทรัพยสิทธิและสิทธิใด ๆ ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (ง) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับ (1) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง (2) กรุงเทพมหานครและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานคร (3) เมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดเมืองพัทยา (4) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล (จ) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ อินเตอร์เน็ตและสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ข้อบังคับข้อ 34. ก่อนการแก้ไข	ข้อบังคับข้อ 34. ที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

รวมทั้งเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยื่นเอกสารคำขอและหลักฐานใด ๆ ต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือระเบียบข้อบังคับ และ/หรือการตีความ คำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ : ***หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงมากกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้***

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*
อนุมัติ	*34*	*6,581,791,510*	*99.9986*
ไม่อนุมัติ	*1*	*94,000*	*0.0014*
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*35*	*6,581,885,510*	*100.00*

อนุมัติให้บริษัทแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 34. เกี่ยวกับอำนาจกรรมการของบริษัทตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

วาระที่ 10. <u>พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกรรมการของบริษัท (ในหนังสือรับรองของบริษัท)</u>

ประธานมอบหมายให้นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 34. ตามรายละเอียดในวาระที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาการแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกรรมการของบริษัทให้เป็นดังนี้

“นายวิชัย ทองแตง นายศานิต อรรถญาณสกุล นายวิทวัส วิภากุล นายอมรินทร์ นฤหล้า กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ยกเว้นการดำเนินการดังต่อไปนี้ ให้นายวิชัย ทองแตง หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิภากุล หรือนายอมรินทร์ นฤหล้า ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

(ก) การรับรองสำเนาเอกสารใด ๆ ของบริษัท

(ข) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับกระทรวงพาณิชย์ กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์และกรมสรรพากร

(ค) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับกรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน ยกเว้นการซื้อ ขาย เช่า ให้เช่า ขายฝาก รับซื้อฝาก จำนองและรับจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท รวมทั้งการก่อตั้งหรือยกเลิก การได้มาหรือจำหน่ายไปไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ ซึ่งทรัพยสิทธิและสิทธิใด ๆ ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

(ง) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับ

(1) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง

(2) กรุงเทพมหานครและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานคร

(3) เมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดเมืองพัทยา

(4) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล

(จ) การยื่นเอกสารและดำเนินการใด ๆ กับหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ โปรษณีย์ อินเตอร์เน็ตและสาธารณูปโภคต่าง ๆ

และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกรรมการของบริษัทได้ทุกประการ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือระเบียบข้อบังคับ รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ : หลังจากที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	*จำนวนราย*	*จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)*	*คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง*
อนุมัติ	*34*	*6,581,791,510*	*99.9986*
ไม่อนุมัติ	*1*	*94,000*	*0.0014*
งดออกเสียง	-	-	-
บัตรเสีย	-	-	-
รวม	*35*	*6,581,885,510*	*100.00*

อนุมัติให้บริษัทแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกรรมการของบริษัท (ในหนังสือรับรองของบริษัท) ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

วาระที่ 11. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

เมื่อที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไป ประธานจึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกคนที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 13.20 น.

ลงชื่อ_____ประธานที่ประชุม
(นายพรชัย กิตติปัญญางาม)

ลงชื่อ_____เลขานุการบริษัท
(นางสาวอรอนงค์ กล้วยวิเศษ)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
(เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 3)

<u>สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</u>

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**") ขอแจ้งให้ทราบว่า ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("**ROH**") ครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ROH ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และมิให้หุ้นของ ROH ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท ("**ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ("**ประกาศที่ ทจ. 45/2568**") โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับร้อยละ 99.07 อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเข้าทำรายการที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำรายการ ในการนี้ การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวมีมูลค่ารายการตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่ ทจ. 45/2568 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนโดยบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ

3. จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนข้างต้น ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (“**ประกาศที่ ทจ**. 46/2568”)

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะสละสิทธิจองซื้อภายใต้กรอบและจำนวนสูงสุดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมดังกล่าวเพื่อให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียม แก้ไข ยื่น ส่งมอบ และเปิดเผยสารสนเทศ และเอกสารใด ๆ ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการกับหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกประการ

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**”) เพื่อจัดทำและแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ตามประกาศที่ ทจ. 45/2568

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 45/2568 ดังนี้

1. วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนภายในระยะเวลาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ซึ่ง ROH กำหนดวันจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 - 27 ตุลาคม 2569 ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกำหนดการเสนอขายและระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้สละสิทธิ : บริษัทฯ

ผู้รับสิทธิ : ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นของ ROH ทุกราย

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้รับสิทธิไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศที่ ทจ. 46/2568

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1 สรุปภาพรวมการทำรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ในกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วของ ROH จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH (สัดส่วนการถือหุ้นลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ของทุนจดชำระแล้วของ ROH)

3.2 วัตถุประสงค์การทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย สามารถจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในจำนวนและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยใน ROH เพิ่มขึ้น และทำให้ ROH สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด กล่าวคือ ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 รวมทั้งลดความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของ ROH อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ทั้งนี้ หาก ROH ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้

3.3 ขั้นตอนและเงื่อนไขในการทำรายการ

ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

สินทรัพย์ในการทำรายการ คือ หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น ทั้งนี้ ข้อมูลทั่วไปของ ROH สามารถสรุปได้ดังนี้

4.1 ลักษณะธุรกิจ

ROH เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อมทั้งให้บริการอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของธุรกิจโรงแรม อาคารโรงแรมตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีห้องพักจำนวน 726 ห้อง

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ROH ได้ขายทรัพย์สินของโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ GROREIT และ ROH ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของ GROREIT โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 คราว ๆ ละ 1 ปี รวมเป็นระยะเวลาตลอดทั้งสัญญาเช่า 5 ปี และบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าตั้งแต่ปีที่ 3 – ปีที่ 5

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมจาก GROREIT ในข้อ 11 (ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ)

4.2 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงาน	2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียน	1,218,917,233 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	938,917,233 บาท
คณะกรรมการบริษัท (ข้อมูล ณ วันที่ 22 กันยายน 2569)	(1) นายวิชัย ทองแตง (2) นายศานิต อรรถญาณสกุล (3) นายวิทวัส วิภากุล (4) นายปราโมทย์ เริ่มยินดี (5) นางสาวกนกณัฐ อรรถญาณสกุล (6) นายเสรี วงษ์มณฑา (7) นายมานิตย์ สุธาพร

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.3 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ ROH ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	910,710,380	97.00
2.	นาย นัทธพงศ์ จิรุระวงศ์	1,840,000	0.20
3.	น.ส. ศิโรรัตน์ กุหลาบเพ็ชร	1,337,800	0.14
4.	นาย พิสิฐ พฤกษ์ไพบูลย์	1,099,000	0.12
5.	นาย เกษียร อธินันทนากร	756,100	0.08
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	745,731	0.08
7.	นาย วรานนท์ บุญชนานันทกูด	700,000	0.07
8.	นาย บุญฉัตร พลอยจิระชัย	640,000	0.07
9.	น.ส. วิภา สุทธิยุทธ์	626,000	0.07
10.	นาย นพดล นิ่มพัชราวุธ	616,000	0.07

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.4 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังของ ROH

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2566 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2567 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2568 ตรวจสอบแล้ว	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์	8,355.14	8,981.35	8,330.08	8,131.29
หนี้สิน	5,688.59	5,994.94	6,291.80	6,360.27

	ปี 2566 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2567 ตรวจสอบแล้ว	ปี 2568 ตรวจสอบแล้ว	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,666.55	2,986.41	2,038.28	1,771.01
งบกำไรขาดทุน				
รายได้	1,165.62	1,303.73	1,402.40	332.62
ค่าใช้จ่าย	463.42	540.93	525.49	140.19
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-47.74	-30.06	-957.72	-269.67

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. มูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ จะสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ในกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วของ ROH จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH (สัดส่วนการถือหุ้นลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ของทุนจดชำระแล้วของ ROH)

6. การคำนวณมูลค่ารายการ

เนื่องจากธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ ลดลงเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.29 (หากบริษัทฯ สละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวนที่ตนมีสิทธิ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนวณมูลค่ารายการตามประกาศที่ ทจ. 45/2568 โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) **เกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ**

$$\frac{\text{สัดส่วนที่จำหน่ายไปของบริษัทที่ลงทุน x มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ลงทุน x 100}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ}}$$

$$\frac{22.29 \times 1,771,010,000 \times 100}{398,470,000}$$

ประมาณร้อยละ 99.07

(2) **เกณฑ์กำไรสุทธิ**

ไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน

(3) **เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน**

ไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

(4) **เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน**

ไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นใหม่

อนึ่ง ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับร้อยละ 99.07 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการเข้าทำรายการที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำรายการ ในการนี้ การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวมีมูลค่ารายการตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่ ทจ. 45/2568 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

(2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ

(3) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น

7. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ หรือแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ**

บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุน หากเป็นการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ทั้งจำนวน และบริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการเข้าทำรายการดังกล่าวแต่อย่างใด

8. **ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ**

-ไม่มี-

9. **สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ**

-ไม่มี-

10. **ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญกับสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ

11. **ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ**

(1) **ภาระผูกพันและสถานะการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมจาก GROREIT**

ตามข้อมูลที่ ROH เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ROH มีภาระผูกพันในการซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมจาก GROREIT ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แม้การซื้อคืนและการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส (“**ทรัพย์สินโครงการ**”) จะมิได้ดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แต่ ROH ยังคงเห็นว่าตนมีสิทธิซื้อคืนทรัพย์สินโครงการตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงมีความประสงค์ที่จะซื้อคืนทรัพย์สินโครงการจาก GROREIT

ทั้งนี้ ตามสารสนเทศที่ ROH เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 ROH ได้ชี้แจงว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ GROREIT (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) มีมติให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ GROREIT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายให้แก่

ROH หรือบุคคลภายนอก หรือการจำหน่ายโดยวิธีการเปิดประมูล โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีของ GROREIT มีความเห็นร่วมกันว่าสิทธิของ ROH ในการซื้อคืนทรัพย์สินโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องได้สิ้นสุดลงแล้ว

อย่างไรก็ดี ROH ไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี และยังคงเห็นว่าตนมีสิทธิซื้อคืนทรัพย์สินโครงการตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบัน ROH อยู่ระหว่างหารือและขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษากฎหมายเพื่อพิจารณาแนวทางและการดำเนินการที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อรักษาสิทธิของ ROH รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการซึ่งอาจกระทบต่อสิทธิของ ROH

ดังนั้น สถานะและผลของการซื้อคืนทรัพย์สินโครงการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงผลการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และข้อยุติเกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผลของเรื่องดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของ ROH (*ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ)*

(2) **ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม** REIT Buy-back

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ROH ได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (REIT buy-back) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เนื่องจาก ณ ขณะนั้นยังไม่มีการประกาศมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (“**มาตรการทางภาษีสำหรับ** REIT buy-back”) อย่างเป็นทางการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับ REIT buy-back และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ROH จึงได้ยื่นหนังสือร้องเรียน ขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ ROH ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว รวมถึงได้ยื่นหนังสือของดเบี้ยปรับเงินเพิ่มภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการร้องขอความเป็นธรรมดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH จึงได้บันทึกเงินเพิ่มภาษีอากรที่เกี่ยวข้องแล้วเป็นจำนวนรวม 440 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 408 ล้านบาท) ซึ่งแสดงใน “หนี้สินหมุนเวียนอื่น” ในงบฐานะการเงิน ทั้งนี้ หากท้ายที่สุดแล้ว ROH ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าว ROH จะทำการปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าวรวมถึงเงินเพิ่มในงวดที่ได้รับทราบผลต่อไป (*ข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงินของ ROH สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH*)

12. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย สามารถจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะช่วยสนับสนุนให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้ครบถ้วนและเป็นไปตามกฎหมาย ตลอดจนหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ คาดว่าการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือนโยบายการบริหารงานของบริษัทฯ เนื่องจากภายหลังการทำรายการ ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะยังคงมีอำนาจควบคุม ROH ต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 45/2568 บริษัทฯ จึงเปิดเผยแผนการดำเนินธุรกิจในส่วนที่สอดคล้องกับลักษณะรายการ ดังต่อไปนี้

12.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยระบุกรอบระยะเวลาโดยสังเขป

ภายหลังจากที่ธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯ จะดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ตามขั้นตอน กำหนดเวลา และเงื่อนไขของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในระยะเวลาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด ทั้งนี้ กรอบระยะเวลาดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้ตามกำหนดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ตลอดจนเงื่อนไขและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

12.2 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน

ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามแผนได้ทั้งหมดหรือภายในระยะเวลาที่คาดหมาย ได้แก่ กรณีที่ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือการที่ ROH ไม่สามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้สำเร็จ แต่หากผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย ไม่จองซื้อหรือไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนที่เพียงพอ การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ROH อาจยังไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

12.3 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

หากธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการที่เสนอในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการสละสิทธิตามรายการที่เสนอหรือดำเนินการตามแนวทางอื่นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ได้ การที่ ROH จะสามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้สำเร็จจะขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อและได้รับการจัดสรรตามเงื่อนไขการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นรายอื่นมิได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นในจำนวนที่เพียงพอ ROH อาจไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

13.1 ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากการสละสิทธิดังกล่าวจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะสนับสนุนให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) และลดความเสี่ยงจากการถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ทั้งนี้ แม้ ROH จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน ROH จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 โดย ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป

13.2 ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแล้ว โดยความเสี่ยงและผลกระทบที่สำคัญอาจประกอบด้วย

(1) การแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ยังขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย จองซื้อและได้รับการจัดสรร หากมีการจองซื้อและจัดสรรหุ้นในจำนวนที่ไม่เพียงพอ ROH อาจไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด และยังคงมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของ ROH อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(2) หาก ROH สามารถเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ครบทั้งจำนวน (จำนวน 280,000,000 หุ้น) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน ROH จะลดลงจากร้อยละ 97.00 เป็นประมาณร้อยละ 74.71 หรือลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ส่งผลให้บริษัทฯ มีสิทธิได้รับเงินปันผล ส่วนแบ่งกำไร และประโยชน์จากการเติบโตของ ROH ในอนาคตตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง อย่างไรก็ดี ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป

13.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากมูลค่ารายการคำนวณโดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่ ROH กำหนดสำหรับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทุกรายในราคาเดียวกัน นอกจากนี้ การสละสิทธิจะช่วยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพื่อสนับสนุนการแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH

14. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า ในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังเหตุผลที่ได้เรียนชี้แจงข้างต้น

15. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัทว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

(ประกอบการพิจารณาวาระที่ 3 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569)

ของ

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

CapAd
Capital Advantage

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

6 ตุลาคม 2569

ที่ 060/2569

วันที่ 6 ตุลาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ http://www.grandeasset.com
- ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ http://www.royalorchidsheraton.com

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ-เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 22 กันยายน 2569
3) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569
4) แบบรายงานการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (F53-4-1) ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 21 กันยายน 2569
5) สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 21 กันยายน 2569
6) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออร์คิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569
7) หนังสือชี้แจงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง ชี้แจ้งข้อมูลเกี่ยวกับมติเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เพื่อพิจารณาการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการ ลงวันที่ 18 กันยายน 2569

8) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2568 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
9) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2568
10) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2568
11) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2568 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
12) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2568 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
13) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2568
14) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด เลขที่ ทพ. 25-2281-1-196 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
15) รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จัดทำโดยบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เลขที่ 026/2569 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2569
16) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Disclaimers:

1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “**CapAd**”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ

4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("**ROH**") ครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท[1] ("**ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") โดยกำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระค่าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 (รวม 5 วันทำการ) รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ROH ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และมิให้หุ้นของ ROH ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**GRAND**" หรือ "**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท ("**ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ทั้งนี้ ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ("**ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ**") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.07 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569[2] (ทั้งนี้ บริษัทฯ มิได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือถือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว) จึงเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการ

[1] เนื่องจาก ROH มีผลขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ที่ 1.00 บาท/หุ้นได้

[2] ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ GRAND ยังไม่สามารถนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ได้ เนื่องจากเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569 GRAND ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ถึงการนำส่งงบการเงินดังกล่าวล่าช้า โดยมีสาเหตุมาจาก ROH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำเป็นต้องเลื่อนการส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 ส่งผลให้ GRAND ไม่สามารถจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติได้ตามกำหนดเวลา

เงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนหุ้นของ ROH ที่บริษัทฯ จะสละสิทธิจองซื้อภายใต้กรอบและจำนวนสูงสุดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมดังกล่าวเพื่อให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียม แก้ไข ยื่น ส่งมอบ และเปิดเผยสารสนเทศ และเอกสารใด ๆ ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการกับหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องทุกประการ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (**"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ"** หรือ **"CapAd"**) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่มีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เอกสารที่ได้รับ เช่น งบการเงิน ประมาณการทางการเงิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของ ROH และการประเมิน วิเคราะห์ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการที่มีนัยสำคัญข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการที่มีนัยสำคัญ โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)

"**บริษัทฯ**" หรือ "**GRAND**"	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
"**กลุ่มบริษัทฯ**"	GRAND และบริษัทย่อยของ GRAND
"**ROH**"	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
"**GROREIT**" หรือ "**กองทรัสต์**"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
"**บลจ.วรรณ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**"	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
"**ทรัสตีของ GROREIT**"	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
"REIT Buy-Back"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม
"โรงแรมฯ"	โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (เดิมชื่อ โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเท็ล แอนด์ ทาวเวอร์ส)
"ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ"	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว (มีเนื้อที่ใช้สอยภายในรวม 69,593 ตารางเมตร) รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ
"Free Float"	การกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย
"**ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**"	0.60 บาทต่อหุ้น
"ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน"	การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท
"กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน"	ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดยที่ GRAND สละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ทั้งหมด
"**กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน**"	ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดยที่ GRAND สละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float)
"GAHREIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพีทาลิตี้
"**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**" หรือ "**CapAd**"	บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด
"**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**" หรือ "**TPA**"	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
"**สำนักงาน ก.ล.ต.**"	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"**ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ**"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ
"**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
"**NA**"	สินทรัพย์สุทธิ (Net Assets)
"**ECL**"	ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss)
"**WACC**"	อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)..... 8
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 17
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 17
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ 17
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 17
1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง 17
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 18
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการเข้าทำรายการ 19
1.6 มูลค่ารวมของรายการ การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการ และมูลค่าสิ่งตอบแทน 24
1.7 การคำนวณขนาดรายการ 24
1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ หรือแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ 25
1.9 เงื่อนไขในการทำรายการ 25
1.10 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ 25
1.11 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ 26
1.12 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ 26
2. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ 27
2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยระบุกรอบระยะเวลาโดยสังเขป 27
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน 27
2.3 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น 27
3. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท 28
3.1 ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ 28
3.2 ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ 28
3.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการทำรายการ 28
4. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท 28
5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท 29
6. ข้อมูลของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 29
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ 30
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 30
2. ผลกระทบต่อ GRAND จากการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน 31
3. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 32
4. การวิเคราะห์อื่น ๆ: การวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND 38
5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ 48

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 54

1. ความเหมาะสมของราคาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 54
2. ข้อมูลอื่นประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ 74

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 75

เอกสารแนบ 1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("**ROH**") ครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท[3] ("**ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") โดยกำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระค่าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 (รวม 5 วันทำการ) รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ROH ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และมิให้หุ้นของ ROH ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**GRAND**" หรือ "**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท ("**ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ทั้งนี้ ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ถือเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ("**ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ**") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.07 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569[4] (ทั้งนี้ บริษัทฯ มิได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือถือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว) จึงเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

[3] โปรดดูเชิงอรรถ 1

[4] โปรดดูเชิงอรรถ 2

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนหุ้นของ ROH ที่บริษัทฯ จะสละสิทธิจองซื้อภายใต้กรอบและจำนวนสูงสุดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมดังกล่าวเพื่อให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียม แก้ไข ยื่น ส่งมอบ และเปิดเผยสารสนเทศ และเอกสารใดๆ ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการกับหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกประการ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่มีนัยสำคัญ – ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

ปัจจุบัน ROH กำลังประสบปัญหาการดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ซึ่งตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว โดยพิจารณาจากรายงาน Free Float ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น (Book Closing Date: BC) หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date: RD) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งต้องนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับจากวันสุดท้ายที่กฎหมายกำหนดให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (เช่น กรณีรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม ต้องนำส่งภายในวันที่ 14 พฤษภาคมของทุกปี)

จากการตรวจสอบข้อมูลบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (17 เมษายน 2569) พบว่า ROH มีผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 1,178 ราย คิดเป็น Free Float เพียงร้อยละ 3.00 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งแม้จะผ่านเกณฑ์ในด้านจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย แต่ยังคงต่ำกว่าเกณฑ์สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว

อนึ่ง ตามข่าวแจ้งของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ระบุว่า ROH เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากไม่สามารถดำรงคุณสมบัติด้าน Free Float และหุ้นสามัญถูกสั่งห้ามซื้อขายเป็นการชั่วคราว (SP) มาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติขยายระยะเวลาผ่อนผันการแก้ไขออกไปจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569 ซึ่งหาก ROH ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ภายในกำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ROH จึงประกาศเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น (Par 1.00 บาท) ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท ระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 เพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่อง ขณะเดียวกันคณะกรรมการ GRAND (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ROH โดยถือหุ้นร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH) ได้มีมติเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ROH ทั้งหมดไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (มูลค่าไม่เกิน 162.96 ล้านบาท) หรือสละสิทธิเท่าที่จำเป็น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อ และทำให้สัดส่วน Free Float ของ ROH บรรลุเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันภายในกำหนด

ผลกระทบต่อ GRAND จากการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND (จำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น หรือสละสิทธิเฉพาะเท่าที่จำเป็นเพื่อให้ ROH บรรลุเกณฑ์ Free Float โดยพิจารณาควบคู่กับสถานะทางการเงินและสภาพคล่องของ GRAND) จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินผลกระทบออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน — ROH สามารถจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดจำนวน 271,600,000 หุ้น

กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน — ROH จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิเฉพาะส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH ผ่านเกณฑ์ Free Float ซึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณว่า GRAND จะต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732 หุ้น และยังคงใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 125,369,268 หุ้น

❖ **ผลกระทบต่อโครงสร้างการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ของ GRAND ใน ROH**

กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 1: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1. GRAND	910,710,380	97.00	910,710,380	74.71
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	308,206,853	25.29
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 85.00 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 2: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
1. GRAND	910,710,380	97.00	1,036,079,648	85.00
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	182,837,585	15.00
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ เพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงตั้งสมมติฐานสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยภายหลังการเพิ่มทุนไว้ที่ร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้ว เพื่อนำมาคำนวณจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND ต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND สามารถจองซื้อได้ตามสิทธิ ทั้งนี้ จากการคำนวณพบว่า GRAND จะสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ได้จำนวน 125,369,268 หุ้น และต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732 หุ้น

❖ **ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) ใน ROH ของ GRAND**

-Earning Dilution เท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)-

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ – ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ดังนี้

(1) เป็นมาตรการสำคัญในการแก้ไขปัญหาการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ROH ของ GRAND ถือเป็นกลไกเชิงโครงสร้างที่จำเป็นในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อ เพื่อแก้ไขปัญหาสัดส่วน Free Float ให้บรรลุเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ฯ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว) และแก้ไขเหตุแห่งการเพิกถอน เนื่องจากปัจจุบัน GRAND ถือหุ้นใน ROH สูงถึงร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้ว อย่างไรก็ดี ความสำเร็จในการบรรลุเกณฑ์ Free Float ดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับปริมาณการเข้าใช้สิทธิจองซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อย ROH ในส่วนที่ GRAND สละสิทธิด้วย

(2) ลดภาระการจัดหาเงินทุนก้อนใหม่เพื่อใช้ในการเพิ่มทุน ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านฐานะการเงินและสภาพคล่อง

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ช่วยให้ GRAND ไม่ต้องรับภาระจัดหาเงินทุนก้อนใหม่จำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท ภายในระยะเวลาจองซื้อ (20 - 27 ตุลาคม 2569) ซึ่งสอดคล้องกับข้อจำกัดทางธุรกิจในปัจจุบันที่ GRAND กำลังเผชิญภาวะวิกฤตทางการเงินจากการขาดสภาพคล่องขั้นรุนแรง ปัญหาการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง (มูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระในแต่ละชุดอยู่ที่ 2.41 - 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งการผิดนัดชำระหนี้แม้ในวงเงินจำนวนไม่สูงมาก ยิ่งยืนยันถึงสภาวะขาดแคลนสภาพคล่องและส่งผลให้การเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมเป็นไปได้ยากอย่างยิ่ง ประกอบกับบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการของ GRAND ยังขาดทุนสุทธิติดต่อกันกว่า 3 ปี โดยไตรมาส 1/2569 ขาดทุนสุทธิ 177.28 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือ 430.83 ล้านบาท ดันอัตราส่วน D/E Ratio พุ่งสูงถึง 21.27 เท่า อีกทั้งกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบต่อเนื่อง (ปี 2566 - 2568 ติดลบรวม 1,869.36 ล้านบาท) ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) อยู่ที่เพียง 0.11 เท่า และ DSCR ต่ำเพียง 0.005 เท่า ซึ่งตอกย้ำด้วยมติคณะกรรมการที่ต้องเสนอขายสินทรัพย์โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้และประคับประคองกิจการ การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยลดภาระและรักษาสภาพคล่องอันจำกัดไว้รองรับภาระผูกพันทางการเงินที่มีความเร่งด่วนมากกว่าได้อย่างเหมาะสม

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ได้ใน ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4.1 ของรายงานฉบับนี้)

(3) ช่วยหลีกเลี่ยงการสร้างภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ช่วยให้ GRAND หลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่จำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท ซึ่งภายใต้สภาวะความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน หากต้องจัดหาเงินกู้จากแหล่งภายนอก ย่อมต้องแบกรับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินในระดับสูงมาก นอกจากนี้ ในมิติความคุ้มค่าเชิงเศรษฐกิจ ROH ไม่เคยมีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเลยตลอดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (กระแสเงินสดรับจากเงินปันผลเป็นศูนย์) การกู้ยืมเงินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพื่อนำมาเพิ่มทุนจึงสร้างผลตอบแทนสุทธิที่ติดลบอย่างชัดเจน การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยป้องกันภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มเติม และลดความเสี่ยงจากการสร้างภาระทางการเงินที่ไม่คุ้มค่าภายใต้สภาวการณ์ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(4) ช่วยจำกัดและลดความเสี่ยงทางการเงินจากการเพิ่มเงินลงทุนใน ROH ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจหลัก

ปัจจุบัน ROH กำลังเผชิญความเสี่ยงทางธุรกิจขั้นรุนแรงเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักในการสร้างรายได้เพียงแห่งเดียวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("**GROREIT**" หรือ "**กองทรัสต์**") แม้ ROH จะยืนยันสิทธิตามสัญญา แต่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ GROREIT เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มีมติเตรียมเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาทางเลือกการขายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกหรือเปิดประมูลเป็นการทั่วไป นอกเหนือจากการขายคืนให้แก่ ROH ซึ่งสร้างความไม่แน่นอนสูงว่า ROH อาจสูญเสียสิทธิในสินทรัพย์หลักดังกล่าว ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ครั้งนี้ จึงเป็นแนวทางในการจำกัดความเสี่ยง ช่วยป้องกันไม่ให้ GRAND ต้องนำเงินทุนก้อนใหม่ไปอัดฉีดในบริษัทย่อยที่ยังมีความเสี่ยงเชิงโครงสร้างธุรกิจสูง และหลีกเลี่ยงภาระความเสี่ยงจากการสูญเสียเงินลงทุนเพิ่มเติม หาก ROH ไม่สามารถรักษาสิทธิในการดำเนินธุรกิจโรงแรมดังกล่าวได้ อันเป็นการปกป้องผลประโยชน์ทางการเงินของ GRAND ภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนได้อย่างเหมาะสม

(5) ช่วยลดภาระผูกพันเชิงโครงสร้างของบริษัทฯ ในการจัดหาเงินทุนเพื่อสนับสนุน ROH ในระยะยาว

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) ซึ่งเป็นการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกับศักยภาพทางการเงินของ GRAND และช่วยลดภาระความรับผิดชอบเชิงโครงสร้างในการเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินหลักแต่เพียงผู้เดียวได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจาก ROH ยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินหลัก ซึ่งหากไม่สำเร็จ ROH ย่อมจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อปรับเปลี่ยนหรือแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยลดข้อจำกัดเชิงโครงสร้างและเปิดโอกาสให้ ROH สามารถระดมทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อรองรับความต้องการใช้เงินทุนในอนาคตได้โดยตรง จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยลดภาระของ GRAND ในการต้องสำรองสภาพคล่องหรือจัดหาเงินทุนก้อนใหญ่เพื่อสนับสนุน ROH ในระยะยาวได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

(1) อาจสูญเสียอำนาจเด็ดขาดในการควบคุม ROH ในกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของ GRAND ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงใน ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH จะส่งผลให้อัตราส่วนการถือหุ้นของ GRAND ลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 ซึ่งในกรณี GRAND สละสิทธิทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH จะลดลงเหลือร้อยละ 74.71 ทำให้ GRAND สูญเสียอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จ (Absolute Control) เนื่องจากสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 75.00 จึงไม่สามารถลงมติอนุมัติวาระสำคัญที่ต้องใช้มติพิเศษ (ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4) เช่น การเพิ่มทุน/ลดทุน การควบกิจการ หรือการจำหน่ายสินทรัพย์สำคัญได้ด้วยตนเองเพียงผู้เดียวอีกต่อไป แม้จะยังคงอำนาจบริหารและลงมติในวาระทั่วไปที่ใช้มติเสียงข้างมาก (เกินกว่าร้อยละ 50.00) ได้ตามปกติก็ตาม ขณะที่ในกรณีสละสิทธิบางส่วน สัดส่วนการถือหุ้นจะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 85.00 ซึ่งยังคงสูงกว่าร้อยละ 75.00 จึงทำให้ GRAND สามารถรักษาอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จและการตัดสินใจในทุกวาระการประชุมไว้ได้ตามเดิม

(2) สูญเสียโอกาสบางส่วนในการได้รับผลตอบแทนในอนาคต จากการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของ ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือลดลงเหลือประมาณร้อยละ 85.00 (กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน) ซึ่งผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว (Dilution Effect) จะทำให้

GRAND สูญเสียโอกาสในการรับรู้ผลตอบแทนทางการเงินและส่วนแบ่งกำไรสุทธิจาก ROH ในอนาคต ประมาณร้อยละ 12.00 ถึง 22.29 ของทุนชำระแล้ว หากในอนาคต ROH สามารถบรรลุข้อยุติในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมหลักหรือปรับแผนธุรกิจจนกลับมามีผลกำไรจากการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ดี การเสียโอกาสดังกล่าวถือเป็นทางเลือกที่มีความสมเหตุสมผลและจำเป็นต้องยอมรับ เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่และภาระดอกเบี้ยจ่ายก้อนใหญ่ ภายใต้สภาวการณ์ที่ GRAND มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงในปัจจุบัน

(3) ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ได้สำเร็จ

แม้การสละสิทธิของ GRAND เป็นกลไกสำคัญในการเปิดทางให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อเพื่อเพิ่มสัดส่วน Free Float แต่ความสำเร็จยังขึ้นอยู่กับจำนวนการใช้สิทธิซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นหลัก หากมีผู้ใช้สิทธิน้อยเกินไปจะทำให้ Free Float ไม่ถึงเกณฑ์ขั้นต่ำร้อยละ 15.00 ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดผ่อนผันไว้ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569 ซึ่งจะทำให้ ROH ไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการเพิกถอนและอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในที่สุด อันจะส่งผลกระทบเชิงลบต่อภาพลักษณ์และความสามารถในการระดมทุนของ ROH ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงมูลค่าเงินลงทุนใน ROH และประโยชน์ในระยะยาวของ GRAND

(4) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

เนื่องจากการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ GRAND จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GRAND มีมติไม่อนุมัติ ด้วยข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง ประกอบกับเงื่อนเวลาการประชุมในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อ อาจทำให้ GRAND ไม่สามารถจัดหาเงินทุนจำนวน 162.96 ล้านบาทมาใช้สิทธิได้ทัน และจำเป็นต้องสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ไปโดยปริยายในทางปฏิบัติ

<u>การวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND</u>

จากการประเมินผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ พบข้อเท็จจริงว่า GRAND ไม่มีความสามารถเพียงพอในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ROH จำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานปกติในปัจจุบัน เนื่องจาก GRAND ประสบภาวะขาดทุนสุทธิต่อเนื่องยาวนานกว่า 3 ปี โดยในงวดปี 2568 รายได้รวมและกำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์หลักอย่างโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไป ประกอบกับในงวดไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงบันทึกผลขาดทุนสุทธิเป็นจำนวน 177.28 ล้านบาท นอกจากนี้ ภาระดอกเบี้ยจ่ายประจำงวดที่อยู่ในระดับสูงยังคงเป็นตัวแปรสำคัญที่กดดันความสามารถในการทำกำไร และส่งผลกระทบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจนเหลือเพียง 430.83 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวสูงขึ้นสู่ระดับวิกฤตที่ 21.27 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและข้อจำกัดเชิงโครงสร้างทุนในการจัดหาเงินทุนเพิ่มอย่างชัดเจน

ในด้านสภาพคล่อง งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของ GRAND ปรากฏยอดกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในทุกงวดงบการเงิน โดยในงวดปี 2566 ถึงปี 2568 มีกระแสเงินสดลดลงสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานรวมกว่า 1,869.36 ล้านบาท และยังคงติดลบต่อเนื่องในไตรมาส 1 ปี 2569 อีก 28.69 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนเชิงคุณภาพว่า กิจกรรมดำเนินงานตามปกติของ GRAND ไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดภายในเพื่อพึ่งพา

ตนเองได้ โดยสภาพคล่องที่ใช้ประคับประคองกิจการที่ผ่านมา ต้องพึ่งพาเม็ดเงินรับจากกิจกรรมลงทุนหรือการขายสินทรัพย์หลักเป็นสำคัญ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ของ GRAND ลดลงเหลือเพียง 0.11 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานอย่างมากที่ระดับ 0.005 เท่า ซึ่งชี้ชัดเชิงปริมาณถึงข้อจำกัดขั้นรุนแรงด้านสภาพคล่องในการรองรับทั้งภาระหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้นที่มีมูลค่าสูง และภาระการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม

ภายใต้ภาวะวิกฤตทางการเงินที่ GRAND กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ตลอดจนสถานะที่อยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ส่งผลให้ GRAND มีข้อจำกัดอย่างมากในการจัดหาเงินทุนจำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ให้ทันภายในระยะเวลาการจองซื้อ (วันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569) เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานตามปกติของ GRAND ในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ ประกอบกับความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมในสภาวการณ์ดังกล่าวยังเป็นไปได้ค่อนข้างยาก

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2569 จนถึงวันที่ 27 กันยายน 2569 GRAND ยังคงประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ผิดนัดชำระอยู่ในช่วง 2.41 – 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการที่ GRAND เกิดการผิดนัดชำระหนี้แม้กระทั่งในภาระหนี้กู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายที่มีจำนวนเงินไม่ได้สูงมากนัก ยิ่งเป็นการยืนยันเชิงประจักษ์ถึงสภาวะการขาดแคลนสภาพคล่องขั้นรุนแรงของ GRAND ดังนั้น การที่ GRAND จะต้องจัดหาเงินทุนจำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือ 87.74 ล้านบาท (กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน) เพื่อนำมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ให้ทันตามกรอบเวลาการจองซื้อ (ภายในวันที่ 27 ตุลาคม 2569) จึงมีความเป็นไปได้ยากยิ่งในทางปฏิบัติ แม้ว่า GRAND จะอยู่ระหว่างเตรียมนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อขออนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ในวงเงินไม่เกิน 494.60 ล้านบาทก็ตาม แต่วันจัดประชุมและกระบวนการรับชำระเงินจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังกำหนดการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ไปแล้ว จึงไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาความต้องการใช้เงินทุนระยะสั้นในครั้งนี้ได้ทัน

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ได้ในส่วนที่ 2 ข้อที่ 4.1 ของรายงานฉบับนี้)

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เนื่องด้วย ROH มีความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ผ่อนผันของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 เพื่อหลีกเลี่ยงการถูกพิจารณาเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จึงเป็นมาตรการสำคัญในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้เข้าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ประกอบกับในปัจจุบัน บริษัทฯ ประสบภาวะข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง ส่งผลทำให้อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ได้ทันภายในกรอบเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ดี แม้ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของ GRAND จะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วก็ตาม แต่ ROH ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อย และ GRAND ยังคงมีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในการบริหารงานของ ROH ต่อไปเช่นเดิม **ดังนั้น การเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญในครั้งนี้ (ธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH) จึงมี<u>ความสมเหตุสมผล</u>**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาของรายการที่มีนัยสำคัญ – ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีต่างๆ จำนวน 6 วิธี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์พบว่า มีวิธีประเมินมูลค่าที่ไม่เหมาะสมหรือไม่สามารถนำมาใช้ประเมินได้จำนวน 5 วิธี ได้แก่ วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value) เนื่องจากพิจารณาเพียงฐานะทางการเงินในอดีต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยไม่สะท้อนข้อเท็จจริงและความไม่แน่นอนของการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROREIT ณ ปัจจุบัน, วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value) เนื่องจากหุ้น ROH ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ห้ามซื้อขายอย่างต่อเนื่องตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบัน, วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (P/E) เนื่องจาก ROH มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ, วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) เนื่องจากมีความเหมาะสมเฉพาะกรณีที่ ROH ยังคงมีสิทธิในสินทรัพย์โรงแรมฯ เท่านั้น ซึ่งขัดแย้งกับข้อเท็จจริงในปัจจุบัน อีกทั้งหากซื้อคืนสินทรัพย์ไม่ได้ก็ไม่สามารถหากลุ่มบริษัทเทียบเคียง (Peer Group) ที่มีระดับความเสี่ยงจากการสูญเสียสินทรัพย์หลักในลักษณะเดียวกันมาอ้างอิงได้อย่างเหมาะสม และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ก็ไม่อาจจัดทำประมาณการทางการเงินได้ เนื่องจากขาดความแน่ชัดในสิทธิการใช้สินทรัพย์หลักเพื่อสร้างกระแสเงินสด ซึ่งกระทบต่อสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่อาจกำหนดอัตราคิดลด (WACC) ที่เหมาะสมได้

ในทางกลับกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดเมื่อเทียบกับวิธีอื่นในการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ในสภาวการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นวิธีเดียวที่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ในเชิงเปรียบเทียบ ได้อย่างครอบคลุมและตรงต่อความเป็นจริง ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนสินทรัพย์ได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักทฤษฎีการประเมินมูลค่ากิจการในภาวะวิกฤตทางการเงิน (Distressed Company) ที่เน้นการประเมินบนพื้นฐานของมูลค่าที่รับรู้ได้จริง จากฐานสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ภายใต้สภาวการณ์ที่มีความไม่แน่นอนสูงเกี่ยวกับสินทรัพย์ดำเนินงานหลัก

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า <u>มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) เท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น</u>[5] ซึ่งต่ำกว่าราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ 0.60 บาท/หุ้น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า <u>การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ที่ราคา 0.60 บาท/หุ้น เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่มีความเหมาะสม</u> เนื่องจากเป็นการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่มีราคาจองซื้อที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 1 ของรายงานฉบับนี้)

อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบข้อสังเกตสำคัญว่า มูลค่าหุ้นของ ROH ในปัจจุบันขึ้นอยู่กับความสามารถ/โอกาสในการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจาก GRAND เป็นหลัก โดยตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH มีมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND สุทธิ จำนวน 3,607.99 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.84 บาทต่อหุ้น ดังนั้น หาก GRAND ไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวให้แก่ ROH ได้ ย่อมส่งผลกระทบเชิงลบอย่างรุนแรงต่อฐานะทางการเงิน และทำให้มูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

[5] จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว จะได้มูลค่าหุ้นอยู่ระหว่าง (3.41) - (1.08) บาท/หุ้น ทั้งนี้ในทางการเงิน หากผลการประเมินมูลค่าหุ้นมีมูลค่าติดลบ จะถือว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญเท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น ตามหลักความรับผิดจำกัด (Limited Liability) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบภาระหนี้สินไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ลงทุนไว้เท่านั้น

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาผ่านโครงสร้าง เงื่อนไข และกลไกของรายการแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.60 บาท/หุ้น เป็นราคาที่กำหนดสำหรับการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering: RO) ซึ่งผู้ถือหุ้นทุกรายของ ROH มีสิทธิเข้าจองซื้อภายใต้เกณฑ์และเงื่อนไขเดียวกันอย่างเท่าเทียม ขณะเดียวกัน การสละสิทธิของ GRAND เป็นเพียงการงดเว้นการใช้สิทธิเพื่อบริหารข้อจำกัดทางการเงิน มิใช่การจำหน่ายจ่ายโอนสิทธิหรือถ่ายโอนผลประโยชน์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะเจาะจง ตลอดจนการเปิดให้ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Over-subscription) ก็เป็นไปตามกลไกตลาดปกติที่เปิดกว้างแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย ดังนั้น โครงสร้างและเงื่อนไขราคาเสนอขายดังกล่าวจึงอยู่บนหลักการความเท่าเทียมโดยไม่สร้างความเสียเปรียบหรือกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น GRAND อย่างไม่เป็นธรรม

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการข้างต้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการทำรายการที่มีนัยสำคัญในครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

<u>ส่วนที่ 1</u>: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1. <u>ลักษณะและรายละเอียดของรายการ</u>

1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("**ROH**") ครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท[6] โดยกำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระค่าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 (รวม 5 วันทำการ) รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ROH ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") และมิให้หุ้นของ ROH ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**GRAND**" หรือ "**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท ("**ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**") อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 27 ตุลาคม 2569

โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนภายในระยะเวลาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ซึ่ง ROH กำหนดวันจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกำหนดการเสนอขายและระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สละสิทธิ	:	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**" หรือ "**GRAND**")
ผู้รับสิทธิ	:	ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นของ ROH ทุกราย
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้สละสิทธิและผู้รับสิทธิ	:	ไม่มี ผู้รับสิทธิไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศที่ ทจ. 46/2568

[6] โปรดดูเชิงอรรถ 1

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.4.1 <u>สรุปภาพรวมการทำรายการ</u>

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ ในขณะนั้น

ในกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ ROH จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ ROH (คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ ROH)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ประเมินผลกระทบต่อโครงสร้างการถือหุ้นของ ROH ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

<u>กรณีที่ 1:</u> ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดยที่ GRAND สละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ทั้งหมด (“**กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน**”)

ตารางที่ 1-1: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH <u>ก่อน</u>และ<u>หลัง</u>การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<u>ก่อน</u>การเข้าทำรายการ		<u>หลัง</u>การเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1. GRAND	910,710,380	97.00	910,710,380	74.71
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	308,206,853	25.29
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>กรณีที่ 2:</u> ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดยที่ GRAND สละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเฉพาะในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) (“**กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน**”)

ตารางที่ 1-2: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH <u>ก่อน</u>และ<u>หลัง</u>การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<u>ก่อน</u>การเข้าทำรายการ		<u>หลัง</u>การเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
1. GRAND	910,710,380	97.00	1,036,079,648	85.00
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	182,837,585	15.00
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ เพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงตั้งสมมติฐานสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยภายหลังการเพิ่มทุนไว้ที่ร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้ว เพื่อนำมาคำนวณจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND ต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND สามารถจองซื้อได้ตามสิทธิ ทั้งนี้ จากการคำนวณพบว่า GRAND จะสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ได้จำนวน 125,369,268 หุ้น และต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732 หุ้น

อนึ่ง ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม (ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ 1 หรือกรณีที่ 2) ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อย และอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป

1.4.2 <u>วัตถุประสงค์การทำรายการ</u>

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย สามารถจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในจำนวนและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยใน ROH เพิ่มขึ้น และทำให้ ROH สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด กล่าวคือ ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 รวมทั้งลดความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของ ROH อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ทั้งนี้ หาก ROH ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้

1.4.3 <u>ขั้นตอนและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ</u>

ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการเข้าทำรายการ

สินทรัพย์ภายใต้ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คือ หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering)

<u>ข้อมูลทั่วไปของ ROH</u>

ประเภทธุรกิจ : ธุรกิจโรงแรม
ทุนจดทะเบียน : 1,218,917,233.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,218,917,233 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว : 938,917,233.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 938,917,233 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (เดิมชื่อ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตันโฮเท็ล แอนด์ ทาวเวอร์ส) ("โรงแรมฯ") อย่างไรก็ตาม จากวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้ ROH ประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างหนักในปี 2563 กระแสเงินสดของ ROH ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และด้วยสภาวะในขณะนั้นที่ยังไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาการฟื้นตัวสู่สภาวะปกติได้ ROH จึงได้พิจารณาแก้ปัญหาผ่านการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ("REIT Buy-Back"**) ซึ่งเป็นกลไกทางการเงินรูปแบบใหม่ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าวโดยเฉพาะ**

ภายหลังจากที่ ROH ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 และได้มีการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ GROREIT[7] เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ROH ได้เข้าทำธุรกรรมสำคัญเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งประกอบด้วย

(1) การจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่ GROREIT ในราคา 4,498.00 ล้านบาท

โดยทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ") ทั้งนี้ ในทางกฎหมาย ณ ปัจจุบัน กรรมสิทธิ์เด็ดขาดในทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ดังกล่าวยังคงเป็นของ GROREIT ทว่าในเชิงการดำเนินงาน ทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดถือเป็นสินทรัพย์หลักที่ ROH ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเพียงแห่งเดียวที่มีอยู่จนถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2569

(2) การเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ กลับมาดำเนินกิจการต่อเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี (สิ้นสุดวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) และ

(3) การเข้าทำข้อตกลงและข้อผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ตามราคาและระยะเวลาที่กำหนด โดย ROH มีข้อผูกพันเด็ดขาดที่จะต้องดำเนินการซื้อคืนสินทรัพย์ดังกล่าวในปีที่ 5 (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ในราคารวมทั้งสิ้น 4,873.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากจำนวนเงินที่ ROH ได้รับจาก GROREIT รวมทั้งสิ้น 4,498.00 ล้านบาทนั้น ROH ได้นำเงินจำนวน 4,000.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 88.93 ของเงินที่ได้รับจาก GROREIT ทั้งหมด) ไปให้ GRAND กู้ยืมต่อ โดยล่าสุด ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ROH ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการให้เงินกู้ยืมแก่ GRAND ดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี

อนึ่ง ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2569 การซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ยังมิได้เกิดขึ้น และปัจจุบัน ROH อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บลจ.วรรณ" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ GROREIT ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มี

[7] ข้อมูล ณ วันที่ 22 กันยายน 2569 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ของ GROREIT ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569 รายชื่อผู้ถือหุ้น 5 รายแรกของ GROREIT ได้แก่ (1) บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 22.84 (2) นางกุลธิดา บุญอิด ถือหุ้นร้อยละ 1.62 (3) Miss Tsui Lo ถือหุ้นร้อยละ 1.59 (4) บริษัท เคี่ยงฮวด โฮลดิ้งส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 1.59 และ (5) บริษัท เออร์โกประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 1.27

มติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ โดยแบ่งออกเป็น 3 วาระสำคัญ[8] ดังนี้

- **วาระที่ 1:** พิจารณาอนุมัติการขายคืนทรัพย์สินให้แก่ ROH ในราคา 4,873.00 ล้านบาท ตามที่ ROH ได้มีหนังสือแจ้งยืนยันความพร้อมในการขอซื้อคืน
- **วาระที่ 2:** พิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินให้แก่ บริษัท ออร์คิด ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในราคา 5,300.00 ล้านบาท เพื่อเป็นทางเลือกเพิ่มเติม ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติวาระที่ 1 หรือ ROH ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้
- **วาระที่ 3:** พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินด้วยวิธีการเปิดประมูลแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อรองรับกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามวาระที่ 1 หรือวาระที่ 2 ได้สำเร็จ

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 ROH ได้ทำหนังสือชี้แจงต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ[9] โดยคัดค้านและมีความเห็นแย้งต่อกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของ GROREIT ("**ทรัสตีของ GROREIT**") มีมุมมองว่าสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินตามสัญญาของ ROH ได้สิ้นสุดลงแล้ว โดย ROH ยืนยันว่า ROH ยังคงมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ดังกล่าวตามสัญญาที่เกี่ยวข้องทุกประการ และขณะนี้อยู่ระหว่างการหารือร่วมกับที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อพิจารณาแนวทางและมาตรการที่จำเป็นและเหมาะสมในการปกป้องและรักษาสิทธิของ ROH อย่างเต็มที่

<u>ทรัพย์สินที่สำคัญของ ROH</u>

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ประกอบด้วยรายการหลักคือ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ (GRAND) (ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมระยะสั้นสุทธิ (หลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) จำนวน 107.99 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาว จำนวน 3,500.00 ล้านบาท)[10] จำนวน 3,607.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.37 ของสินทรัพย์รวม และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 3,719.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.75 ของสินทรัพย์รวม (ซึ่งมูลค่าเกือบทั้งหมดเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ) โดยสินทรัพย์สำคัญทั้งสองรายการข้างต้นรวมกันคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 90.12 ของสินทรัพย์รวมของ ROH

<u>หนี้สินที่สำคัญของ ROH</u>

หนี้สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ประกอบด้วยรายการหลักคือ หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ซึ่งคือภาระหนี้สินที่ต้องซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT) จำนวน 4,829.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.94 ของหนี้สินรวม ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 760.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.95 ของหนี้สินรวม และหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 452.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.20 ของหนี้สินรวม โดยหนี้สินสำคัญทั้งสามรายการข้างต้นรวมกันคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 95.10 หนี้สินรวมของ ROH

---

[8] https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=106793601&symbol=GROREIT

[9] https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=106845001&symbol=ROH

[10] รายละเอียดปรากฏใน ส่วนที่ 3 ตารางที่ 3-2 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ สำหรับภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 760.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นภาระภาษีจำนวน 600.00 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเข้าทำรายการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (REIT Buy-Back) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เนื่องจากในขณะนั้นยังไม่มีการประกาศใช้มาตรการทางภาษีสำหรับ REIT Buy-Back อย่างเป็นทางการ ขณะที่หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 452.61 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินเพิ่มภาษีอากรจำนวน 440.00 ล้านบาท ที่คำนวณมาจากภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 600.00 ล้านบาท ดังกล่าว

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังของ ROH

ตารางที่ 1-3: โครงสร้างรายได้ของ ROH

โครงสร้างรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		3 เดือนแรกของ ปี 2568		3 เดือนแรกของ ปี 2569	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	809.26	*69.44*	945.82	*72.55*	1,044.28	*74.46*	329.74	*79.02*	327.93	*98.59*
รายได้อื่น	0.28	*0.02*	-	-	-	-	0.03	*0.01*	-	-
รายได้ทางการเงิน[1/]	356.07	*30.56*	357.91	*27.45*	358.12	*25.54*	87.51	*20.97*	4.68[2/]	*1.41*
รายได้รวม	**1,165.34**	***100.00***	**1,303.73**	***100.00***	**1,402.40**	***100.00***	**417.28**	***100.00***	**332.61**	***100.00***

ที่มา: งบการเงินของ ROH ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ มากกว่าร้อยละ 99 ของรายได้ส่วนนี้ มาจากดอกเบี้ยรับที่เกิดจากการปล่อยกู้ยืมเงินให้แก่ GRAND ทั้งนี้ ROH เริ่มรับรู้รายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับของกิจการที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นมา

2/ ในไตรมาส 1 ปี 2569 ROH ได้หยุดการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจาก GRAND แล้ว

ตารางที่ 1-4: สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังของ ROH

งบแสดงฐานะการเงิน *หน่วย: ล้านบาท*	**31 ธ.ค. 2566 (งบตรวจสอบ)**	**31 ธ.ค. 2567 (งบตรวจสอบ)**	**31 ธ.ค. 2568 (งบตรวจสอบ)**	**31 มี.ค. 2569 (งบสอบทาน)**
สินทรัพย์รวม	8,355.14	8,981.35	8,330.08	8,131.29
หนี้สินรวม	5,688.59	5,994.94	6,291.80	6,360.27
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,666.55	2,986.41	2,038.28	1,771.01
งบกำไรขาดทุน *หน่วย: ล้านบาท*	**ปี 2566 (งบตรวจสอบ)**	**ปี 2567 (งบตรวจสอบ)**	**ปี 2568 (งบตรวจสอบ)**	**3 เดือนแรกปี 2569 (งบสอบทาน)**
รายได้รวม	1,165.62	1,303.73	1,402.40	332.62
ค่าใช้จ่ายรวม	1,213.36	1,333.79	2,360.13	602.28
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(47.74)	(30.06)	(957.72)	(269.67)

ที่มา: งบการเงินของ ROH ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ ROH เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของ ROH ในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

-ไม่มี-

ทั้งนี้ ROH มีการจ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 1.3769 บาท จากผลการดำเนินงานประจำปี 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

คณะกรรมการบริษัทของ ROH ณ วันที่ 23 กันยายน 2569 มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1-5: รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ ROH

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท[1/2/]	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง[3/]	ประธานกรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล[3/]	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
3. นางสาวกนกณัฐ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
5. นายศานิต อรรถญาณสกุล[3/]	กรรมการ
6. นายมานิตย์ สุธาพร	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
7. นายเสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กันยายน 2569

หมายเหตุ:

1/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายวิชัย ทองแดง นายศานิต อรรถญาณสกุล และ นายวิทวัส วิภากุล กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

2/ ปัจจุบัน ROH มีกรรมการตรวจสอบเพียง 2 ท่าน ซึ่งยังไม่ครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน

3/ กรรมการร่วมกันระหว่าง GRAND และ ROH

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ ROH ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2569

ตารางที่ 1-6: รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ROH

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1. บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)[1/] (GRAND)	910,710,380.00	97.00
2. นายนัทธพงศ์ จิรุระวงศ์	1,840,000.00	0.20
3. น.ส. ศิโรรัตน์ กุหลาบเพ็ชร	1,337,800.00	0.14
4. นาย พิสิฐ พฤกษ์ไพบูลย์	1,099,000.00	0.12
5. นาย เกษียร อธินันทนากร	756,100.00	0.08
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	745,731.00	0.08
7. นายวรานนท์ บุญชนานันทกูด	700,000.00	0.07
8. นายบุญฉัตร พลอยจิระชัย	640,000.00	0.07
9. น.ส. วิภา สุทธิยุทธ์	626,000.00	0.07
10. นายนพดล นิ่มพัชราวุธ	616,000.00	0.07
11. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	19,846,222.00	2.11
รวม	**938,917,233.00**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูล ณ วันที่ 23 กันยายน 2569 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ของ ROH ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ:

1/ ภาพรวมการประกอบธุรกิจ รายชื่อกรรมการ และรายชื่อผู้ถือหุ้น และผลการดำเนินงานของ GRAND สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ http://www.grandeasset.com

1.6 มูลค่ารวมของรายการ การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.6.1 มูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ จะสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่ ROH จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจพิจารณาสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH เฉพาะในจำนวนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของบริษัทฯ นั้น

ในกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วของ ROH จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH (สัดส่วนการถือหุ้นลดลงประมาณร้อยละ 22.29 ของทุนชำระแล้วของ ROH)

1.6.2 การชำระค่าตอบแทน/เงื่อนไขการชำระราคา

-ไม่มี-

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุน และบริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการเข้าทำรายการดังกล่าวแต่อย่างใด

1.6.3 เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

อ้างอิงจากกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงสูงสุดภายหลังการเพิ่มทุนของ ROH เสร็จสิ้น ซึ่งเท่ากับร้อยละ 22.29 โดยจะเกิดขึ้นเมื่อ GRAND สละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ทั้งจำนวน และ ROH สามารถจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบตามจำนวนที่เสนอขาย

1.7 การคำนวณขนาดรายการ

รายการที่มีนัยสำคัญ มีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ ROH สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

ตารางที่ 1-7: การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	บริษัทฯ[1/]	ROH[2/]
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ย้อนหลัง 12 เดือน	(1,668.69)[3/]	(1,276.69)[3/]
สินทรัพย์รวม	12,024.64	8,131.29
หัก หนี้สินรวม	(11,555.37)	(6,360.28)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(70.79)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	**398.47**	**1,771.01**

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว โดย ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ GRAND ยังไม่สามารถนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ได้ เนื่องจากเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569 GRAND ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ถึงการนำส่งงบการเงินดังกล่าว

ล่าช้า โดยมีสาเหตุมาจาก ROH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำเป็นต้องเลื่อนการส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 ส่งผลให้ GRAND ไม่สามารถจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติได้ตามกำหนดเวลา

2/ งบการเงินรวมของ ROH สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว โดยเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569 ROH ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ถึงความจำเป็นในการเลื่อนนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) เนื่องจาก ROH อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญอย่างยิ่งต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ROH จึงพิจารณาเลื่อนการนำส่งงบการเงินออกไปเพื่อให้ข้อมูลทางการเงินสะท้อนความถูกต้องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

3/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ – ส่วนของผู้ถือหุ้นของ GRAND และ ROH ย้อนหลัง 12 เดือน อ้างอิงผลการดำเนินงานนับจากวันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

<u>การคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

ตารางที่ 1-8: การคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	(สัดส่วนที่สละสิทธิการเพิ่มทุน*สินทรัพย์สุทธิของ ROH) / สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ = ร้อยละ 22.29 * 1,771.01 ล้านบาท / 398.47 ล้านบาท	ร้อยละ 99.07
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ และ ROH มีผลขาดทุนสุทธิ	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้เงินทุน และบริษัทฯ ไม่ได้รับเงินจากการเข้าทำรายการดังกล่าวแต่อย่างใด	-
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		**ร้อยละ 99.07**
รวมขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ + รายการย้อนหลัง 12 เดือน[1/] สูงสุด ตามเกณฑ์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		**ร้อยละ 99.07**

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ มิได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือถือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันกับธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ หรือแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุน และบริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการเข้าทำรายการดังกล่าวแต่อย่างใด

1.9 เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในครั้งนี้ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.10 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ

-ไม่มี-

1.11 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญกับสินทรัพย์ที่จะทำรายการ

1.12 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

1.12.1 <u>ภาระผูกพันและสถานการณ์ซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมจาก GROREIT</u>

ตามข้อมูลที่ ROH เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ROH มีภาระผูกพันในการซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมจาก GROREIT ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แม้การซื้อคืนและการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส (ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ) จะมิได้ดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แต่ ROH ยังคงเห็นว่าตนมีสิทธิซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงมีความประสงค์ที่จะซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT

ทั้งนี้ ตามสารสนเทศที่ ROH เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 ROH ได้ชี้แจงว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ GROREIT มีมติให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ GROREIT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายให้แก่ ROH หรือบุคคลภายนอก หรือการจำหน่ายโดยวิธีการเปิดประมูล โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีของ GROREIT มีความเห็นร่วมกันว่าสิทธิของ ROH ในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องได้สิ้นสุดลงแล้ว *(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้)*

1.12.2 <u>ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ROH ได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (REIT Buy-Back) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เนื่องจาก ณ ขณะนั้นยังไม่มีการประกาศมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน อย่างเป็นทางการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับ REIT Buy-Back และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ROH จึงได้ยื่นหนังสือร้องเรียน ขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ ROH ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว รวมถึงได้ยื่นหนังสือของดเบี้ยปรับเงินเพิ่มภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการร้องขอความเป็นธรรมดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH จึงได้บันทึกเงินเพิ่มภาษีอากรที่เกี่ยวข้องแล้วเป็นจำนวนรวม 440 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 408 ล้านบาท) ซึ่งแสดงใน "หนี้สินหมุนเวียนอื่น" ในงบฐานะการเงิน ทั้งนี้ หากท้ายที่สุดแล้ว ROH ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าว ROH จะทำการปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าวรวมถึงเงินเพิ่มในงวดที่ได้รับทราบผลต่อไป *(ข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงินของ ROH สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH)*

2. <u>แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ</u>

การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย สามารถจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะช่วยสนับสนุนให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้ครบถ้วนและเป็นไปตามกฎหมาย ตลอดจนหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ คาดว่าการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือนโยบายการบริหารงานของบริษัทฯ เนื่องจากภายหลังการทำรายการ ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะยังคงมีอำนาจควบคุม ROH ต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 45/2568 บริษัทฯ จึงเปิดเผยแผนการดำเนินธุรกิจในส่วนที่สอดคล้องกับลักษณะรายการ ดังต่อไปนี้

2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยระบุกรอบระยะเวลาโดยสังเขป

ภายหลังจากที่ธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯ จะดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ตามขั้นตอน กำหนดเวลา และเงื่อนไขของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในระยะเวลาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ ROH กำหนด ทั้งนี้ กรอบระยะเวลาดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้ตามกำหนดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ตลอดจนเงื่อนไขและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน

ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามแผนได้ทั้งหมดหรือภายในระยะเวลาที่คาดหมาย ได้แก่ กรณีที่ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือการที่ ROH ไม่สามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้สำเร็จ แต่หากผู้ถือหุ้นรายอื่นของ ROH โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย ไม่จองซื้อหรือไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนที่เพียงพอ การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ROH อาจยังไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

2.3 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

หากธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการที่เสนอในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการสละสิทธิตามรายการที่เสนอหรือดำเนินการตามแนวทางอื่นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ได้ การที่ ROH จะสามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้สำเร็จจะขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อและได้รับการจัดสรรตามเงื่อนไขการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นรายอื่นมิได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นในจำนวนที่เพียงพอ ROH อาจไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้

3. <u>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</u>

3.1 ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีความสมเหตุสมผลและประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากการสละสิทธิดังกล่าวจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น อันจะสนับสนุนให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) และลดความเสี่ยงจากการถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ทั้งนี้ แม้ ROH จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ครบทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน ROH จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 74.71 โดย ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป

3.2 ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแล้ว โดยความเสี่ยงและผลกระทบที่สำคัญอาจประกอบด้วย

(1) การแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ยังขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อย จองซื้อและได้รับการจัดสรร หากมีการจองซื้อและจัดสรรหุ้นในจำนวนที่ไม่เพียงพอ ROH อาจไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาที่กำหนด และยังคงมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของ ROH อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(2) หาก ROH สามารถเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ครบทั้งจำนวน (จำนวน 280,000,000 หุ้น) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน ROH จะลดลงจากร้อยละ 97.00 เป็นประมาณร้อยละ 74.71 หรือลดลงร้อยละ 22.29 ส่งผลให้บริษัทฯ มีสิทธิได้รับเงินปันผล ส่วนแบ่งกำไร และประโยชน์จากการเติบโตของ ROH ในอนาคตตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง อย่างไรก็ดี ROH จะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและอยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของบริษัทฯ ต่อไป

3.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคา และเงื่อนไขของรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากมูลค่ารายการคำนวณโดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ ROH กำหนดสำหรับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทุกรายในราคาเดียวกัน นอกจากนี้ การสละสิทธิจะช่วยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพื่อสนับสนุนการแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH

4. <u>คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท</u>

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า ในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังเหตุผลที่ปรากฏในข้อ 3. ข้างต้น

5. <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</u>

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัทฯ ว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม

6. <u>ข้อมูลของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</u>

ปรากฏตามรายละเอียดใน:

- ส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้
- สามารถดูได้จากเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้
- สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ และ http://www.royalorchidsheraton.com

<u>ส่วนที่ 2</u>: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. <u>วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ</u>

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท โดยกำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 (รวม 5 วันทำการ) ซึ่งเป็นไปตามขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ แก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 เพื่อหลีกเลี่ยงการถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการระดมทุนจะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เสริมสภาพคล่องทางการเงิน และรองรับภาระผูกพันทางการเงินตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ เกณฑ์ Free Float ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว โดยพิจารณาจากรายงาน Free Float ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น (Book Closing Date: BC) หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date: RD) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งต้องนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับจากวันสุดท้ายที่กฎหมายกำหนดให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (เช่น กรณีรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม ต้องนำส่งภายในวันที่ 14 พฤษภาคมของทุกปี)

จากการตรวจสอบข้อมูลบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 พบว่า ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ของ ROH เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2569 ROH มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อยทั้งสิ้น 1,178 ราย คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) เพียงร้อยละ 3.00 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งแม้จะผ่านเกณฑ์ในด้านจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย (ต้องไม่น้อยกว่า 150 ราย) แต่ยังคงต่ำกว่าเกณฑ์สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดไว้ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว

อนึ่ง จากข่าวแจ้งของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ระบุว่า ตามที่ ROH เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากไม่สามารถดำรงคุณสมบัติด้าน Free Float และหุ้นสามัญถูกสั่งห้ามซื้อขายเป็นการชั่วคราวมาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 นั้น ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้พิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาให้ ROH ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวออกไปจนถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2569 ตามที่ ROH ร้องขอ ทั้งนี้ หาก ROH ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ผ่อนผัน ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

ปัจจุบัน GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ROH โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ ROH ซึ่งส่งผลให้ GRAND ได้รับสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering) จำนวน 271,600,000 หุ้น จากจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดไม่เกิน 280,000,000 หุ้น ดังนั้น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ROH ได้เข้าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ที่ประชุมคณะกรรมการของ GRAND ครั้งที่

8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ในส่วนที่ GRAND มีสิทธิตามสัดส่วนทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 162.96 ล้านบาท (ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน) อย่างไรก็ดี GRAND อาจพิจารณาสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเฉพาะในจำนวนเท่าที่จำเป็น เพื่อให้ ROH สามารถบรรลุเกณฑ์ Free Float ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สำเร็จ โดยจะพิจารณาควบคู่กับสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของ GRAND ในช่วงเวลาดังกล่าวอย่างเหมาะสม

2. ผลกระทบต่อ GRAND จากการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ GRAND จะสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ทั้งหมดตามสัดส่วนจำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น อย่างไรก็ดี GRAND อาจพิจารณาสละสิทธิเฉพาะในจำนวนเท่าที่จำเป็นเพื่อให้ ROH มีสัดส่วน Free Float เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการลงทุนของ GRAND ณ ขณะนั้น ซึ่งการสละสิทธิดังกล่าวจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลง และเกิดผลกระทบใน 2 ด้านหลัก

ทั้งนี้ ในการประเมินผลกระทบ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน ซึ่งเป็นกรณีที่ ROH สามารถจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ทั้งหมดจำนวน 271,600,000 หุ้น

กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน ซึ่งเป็นกรณีที่ ROH จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิจองซื้อเฉพาะส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH ผ่านเกณฑ์ Free Float ซึ่งจากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ GRAND จะต้องสละสิทธิหุ้น ROH ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732 หุ้น และใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH จำนวน 125,369,268 หุ้น

2.1 ผลกระทบต่อโครงสร้างการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ของ GRAND ใน ROH

กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 2-1: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1. GRAND	910,710,380	97.00	910,710,380	74.71
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	308,206,853	25.29
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 85.00 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 2-2: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	**ก่อนการเข้าทำรายการ**		**หลังการเข้าทำรายการ**	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	**ร้อยละ**	**จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]**	**ร้อยละ**
1. GRAND	910,710,380	97.00	1,036,079,648	85.00
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	182,837,585	15.00
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ เพื่อให้ ROH สามารถแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงตั้งสมมติฐานสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยภายหลังการเพิ่มทุนไว้ที่ร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้ว เพื่อนำมาคำนวณจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND ต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และจำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่ GRAND สามารถจองซื้อได้ตามสิทธิ ทั้งนี้ จากการคำนวณพบว่า GRAND จะสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ได้จำนวน 125,369,268 หุ้น และต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732หุ้น

2.2 ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) ใน ROH ของ GRAND

Earning Dilution เท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

3. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

3.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) เป็นมาตรการสำคัญในการแก้ไขปัญหาการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ในครั้งนี้ ถือเป็นกลไกเชิงโครงสร้างที่มีความจำเป็นและหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพื่อแก้ไขปัญหาสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เนื่องจากปัจจุบัน GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน ROH ในสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้ว หาก GRAND ยังคงใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering: RO) เต็มจำนวน โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH จะยังคงกระจุกตัว และไม่สามารถแก้ไขปัญหา Free Float ได้

ทั้งนี้ การสละสิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้เข้าจองซื้อและเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้น ถือเป็นแนวทางปฏิบัติทั่วไปของบริษัทจดทะเบียนที่ประสบปัญหาลักษณะเดียวกัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะช่วยปรับปรุงสัดส่วน Free Float ของ ROH ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว) อันจะช่วยให้ ROH สามารถแก้ไขเหตุแห่งการเพิกถอนและรักษาสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไปได้ ทั้งนี้ การรักษาสถานะบริษัทจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากจะช่วยปกป้องภาพลักษณ์และรักษามูลค่าเงินลงทุนของ GRAND ใน ROH แล้ว ยังเป็นการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวอีกด้วย

อย่างไรก็ดี ประสิทธิผลของการสละสิทธิดังกล่าวในการช่วยให้ ROH สามารถรักษาสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนได้อย่างสมบูรณ์ จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ROH เข้าใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่ GRAND สละสิทธิจริง จนส่งผลให้สัดส่วน Free Float เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ดังนั้น แม้การสละสิทธิของ GRAND จะเป็นเงื่อนไขเริ่มต้นที่จำเป็นในการเปิดโอกาสให้เกิดการปรับปรุงโครงสร้างผู้ถือหุ้น แต่ผลสำเร็จสุดท้ายยังคงขึ้นอยู่กับความสนใจและปริมาณการเข้าใช้สิทธิจองซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ROH เป็นสำคัญ

(2) <u>ลดภาระการจัดหาเงินทุนก้อนใหม่เพื่อใช้ในการเพิ่มทุน ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านฐานะการเงินและสภาพคล่อง</u>

ภายใต้ภาวะวิกฤตทางการเงินที่ GRAND กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ตลอดจนสถานะที่อยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ส่งผลให้ GRAND มีข้อจำกัดอย่างมากในการจัดหาเงินทุนจำนวน 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ให้ทันภายในระยะเวลาการจองซื้อ (วันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569) เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานตามปกติของ GRAND ในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ ประกอบกับความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมในสภาวการณ์ดังกล่าวยังเป็นไปได้ยากอย่างยิ่ง

การเข้าทำรายการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ครั้งนี้ ช่วยให้ GRAND ไม่ต้องรับภาระในการจัดหาเงินทุนจำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งมีความสอดคล้องกับสถานการณ์และข้อจำกัดทางธุรกิจของ GRAND ในปัจจุบัน โดยจากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการของ GRAND ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบข้อเท็จจริงที่สำคัญ ดังนี้

- **ผลการดำเนินงานและโครงสร้างทุนที่ตึงตัวอย่างมาก:** GRAND ประสบภาวะขาดทุนสุทธิติดต่อกันยาวนานกว่า 3 ปี โดยในงวดปี 2568 รายได้รวมและกำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่งภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์หลัก (โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในช่วงปลายปี 2567) และในงวดไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงบันทึกผลขาดทุนสุทธิอีก 177.28 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ได้ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่อเนื่องเหลือเพียง 430.83 ล้านบาท จนทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) พุ่งสูงขึ้นสู่ระดับวิกฤตที่ 21.27 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความเสี่ยงด้านฐานะการเงินและข้อจำกัดเชิงโครงสร้างทุนในการก่อหนี้เพิ่มเติมอย่างชัดเจน
- **สภาพคล่องภายในไม่เพียงพอและการพึ่งพาเงินทุนภายนอกเป็นไปได้ยาก:** งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของ GRAND ปรากฏกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2566 ถึงปี 2568 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบรวมสูงถึง 1,869.36 ล้านบาท และยังคงติดลบต่อเนื่องในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 อีกจำนวน 28.69 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนเชิงคุณภาพว่า การดำเนินงานตามปกติของ GRAND ไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดภายในเพื่อพึ่งพาตนเองได้ โดยสภาพคล่องที่ใช้ประคับประคองกิจการในช่วงที่ผ่านมาต้องพึ่งพาเม็ดเงินรับจากกิจกรรมลงทุนหรือการขายสินทรัพย์หลักเป็นสำคัญ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ของ GRAND ลดลงเหลือเพียง 0.11 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานอย่างมากที่ระดับ 0.005 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงข้อจำกัดขั้นรุนแรงด้านสภาพคล่องในการรองรับทั้งภาระหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้นที่มีมูลค่าสูง ตลอดจนภาระการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมก้อนใหม่
- **การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ต่อเนื่องสะท้อนข้อจำกัดด้านสภาพคล่องขั้นรุนแรง:** ในช่วงตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2569 ถึงวันที่ 27 กันยายน 2569 GRAND ประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและ/หรือ ดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ผิดนัดชำระอยู่ในช่วง 2.41 – 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ แม้ GRAND จะสามารถชำระคืนได้บางส่วนในเวลาต่อมาก็ตาม ทั้งนี้ การเกิดการผิดนัดชำระหนี้แม้ในวงเงินจำนวนไม่สูงมาก ยิ่งเป็นการยืนยันถึงสภาวะการขาดแคลนสภาพคล่องขั้นรุนแรง และสะท้อนให้เห็นว่า GRAND น่าจะไม่มีความสามารถทางการเงินในการจัดหาเงินทุนจำนวน 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ได้ทันภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อจำกัดด้านสภาพคล่องขั้นรุนแรงดังกล่าวยังตอกย้ำด้วยข้อเท็จจริงที่ว่า GRAND จำเป็นต้องพึ่งพาการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อประคับประคองกิจการ โดยเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2569 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 (ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569) เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ในราคาขายมูลค่ารวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินรับสุทธิไปชำระหนี้คงค้างและใช้เป็นกระแสเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ

ข้อเท็จจริงดังกล่าวยิ่งสะท้อนให้เห็นว่า GRAND มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างมาก ประกอบกับปัจจุบันบริษัทฯ กำลังเผชิญภาวะวิกฤตทางการเงิน ทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่อง การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ตลอดจนสถานะที่อยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ส่งผลให้ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติม เพื่อจัดหาเงินมาใช้ในการเพิ่มทุนให้ได้ทันภายในช่วงเวลาการจองซื้อ (วันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569) เป็นไปได้ค่อนข้างยาก

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยลดภาระการจัดหาเงินทุนก้อนใหม่ของ GRAND และช่วยรักษาสภาพคล่องอันจำกัดที่มีอยู่ เพื่อนำไปใช้บริหารจัดการภาระผูกพันทางการเงินที่มีความเร่งด่วน ณ ขณะนั้นได้อย่างสอดคล้องกับสภาวะทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ได้ในหัวข้อที่ 4.1 ด้านล่างนี้)

(3) <u>ช่วยหลีกเลี่ยงการสร้างภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน</u>

การเข้าทำรายการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ครั้งนี้ ช่วยให้ GRAND สามารถหลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่จำนวนมูลค่าไม่เกิน 162.96 ล้านบาทได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากภายใต้ข้อจำกัดด้านฐานะทางการเงินและสภาพคล่องตามที่กล่าวไว้ข้างต้น หาก GRAND จำเป็นต้องจัดหาเงินทุนก้อนดังกล่าวจากแหล่งเงินทุนภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นักลงทุน หรือกองทุน ย่อมต้องแบกรับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินที่สูงอย่างมาก (ดังสะท้อนจากการที่คณะกรรมการบริษัทของ GRAND เคยมีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงถึงไม่เกินร้อยละ 15.00 ต่อปี)[11] เพื่อชดเชยกับระดับความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน การสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จึงช่วยป้องกันไม่ให้ GRAND ต้องรับภาระดอกเบี้ยจ่ายประจำงวดเพิ่มเติมที่จะเข้ามาเป็นปัจจัยกดดันผลการดำเนินงานในอนาคต

นอกจากนี้ ในมิติความคุ้มค่าของการลงทุน การจัดหาเงินทุนภายนอกที่มีภาระดอกเบี้ยระดับสูงเพื่อนำมาใช้ในการเพิ่มทุน ย่อมพิจารณาได้ว่าไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ เนื่องจากการตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา พบว่า ROH ไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเลย (กระแสเงินสดรับจากเงินปันผลเท่ากับศูนย์) ดังนั้น หาก GRAND เลือกกู้ยืมเงินก้อนใหม่ที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจริงเพื่อนำมาเพิ่มทุน ย่อมทำให้เกิดส่วนต่างผลตอบแทนสุทธิที่ติดลบอย่างชัดเจน จากการที่บริษัทฯ ต้องรับภาระจ่ายดอกเบี้ยออกไปทุกงวดโดยไม่มีกระแสเงินสดรับจากเงินปันผลกลับคืนมาชดเชย ซึ่งจะยิ่งซ้ำเติมให้ GRAND มีผลขาดทุนสะสมและภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นในอนาคต

---

[11] ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 ของ GRAND เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 25 มิถุนายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของ GRAND ให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 15.00 ต่อปี อย่างไรก็ดี การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าวได้ถูกเลื่อนออกไปเป็นวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ซึ่ง ณ วันดังกล่าว มีจำนวนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมไม่ถึง 25 ราย จึงไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายและข้อบังคับบริษัทกำหนด ส่งผลให้ต้องเลื่อนการประชุมออกไปอีกครั้ง และในท้ายที่สุด ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2569 ของ GRAND เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2569 จึงได้มีมติให้ยกเลิกการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ดังกล่าว

ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ครั้งนี้ จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยบรรเทาความเสี่ยงด้านต้นทุนทางการเงิน และหลีกเลี่ยงการสร้างภาระทางการเงินเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ ภายใต้สภาวการณ์ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(4) <u>ช่วยจำกัดและลดความเสี่ยงทางการเงินจากการเพิ่มเงินลงทุนใน ROH ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจหลัก</u>

ปัจจุบัน ROH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GRAND กำลังเผชิญความเสี่ยงทางธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักในการสร้างรายได้เพียงแห่งเดียวของ ROH โดย ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2569 กระบวนการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวจากจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT" หรือ "กองทรัสต์") ยังมิได้เสร็จสิ้น และ ROH อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อขอซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

สถานการณ์ดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ GROREIT เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมฯ ออกเป็น 3 วาระ ได้แก่

1) **การขายคืนให้แก่ ROH ในราคา 4,873.00 ล้านบาทตามสิทธิขอซื้อคืน**
2) **การขายให้แก่บุคคลภายนอก (บริษัท ออร์คิด ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด) ในราคา 5,300.00 ล้านบาท กรณีที่วาระแรกไม่อนุมัติหรือ ROH ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้ และ**
3) **การเปิดประมูลเป็นการทั่วไป (General Mandate) หากสองวาระแรกไม่สำเร็จ**

แม้ว่า ROH ได้ทำหนังสือชี้แจงต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 เพื่อยืนยันว่า ROH ยังคงมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินตามสัญญาอย่างสมบูรณ์ และอยู่ระหว่างการหารือร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายเพื่อรักษาสิทธิของ ROH อย่างเต็มที่ก็ตาม แต่ข้อพิพาทและความเห็นที่แตกต่างทางสัญญาดังกล่าวยังคงสร้างความเสี่ยงสูงต่อ ROH ในการอาจสูญเสียสิทธิหรือความสามารถในการใช้สินทรัพย์หลักเพียงแห่งเดียวที่ใช้ในการหารายได้

ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ในครั้งนี้ จึงถือเป็นแนวทางในการจำกัดและลดความเสี่ยงทางการเงินก้อนใหม่ของ GRAND จากการต้องนำเงินทุนเพิ่มเติมไปอัดฉีดในบริษัทย่อย ซึ่งยังมีความเสี่ยงเชิงโครงสร้างธุรกิจสูง และยังขาดความชัดเจนเรื่องการสิทธิในการใช้สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ โดยแม้เงินลงทุนเดิมที่ GRAND มีอยู่ใน ROH จะยังคงเผชิญความเสี่ยงทางธุรกิจดังกล่าวอยู่ก็ตาม แต่การสละสิทธิในครั้งนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ GRAND ต้องแบกรับภาระความเสี่ยงจากการสูญเสียเงินลงทุนเพิ่มเติมตลอดจนลดผลกระทบทางการเงินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต หากเกิดกรณีที่ ROH ไม่สามารถรักษาสิทธิหรือต้องสูญเสียสิทธิในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ดังกล่าว อันเป็นการปกป้องผลประโยชน์ทางการเงินของ GRAND ภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนได้อย่างเหมาะสม

(5) <u>ช่วยลดภาระผูกพันเชิงโครงสร้างของบริษัทฯ ในการจัดหาเงินทุนเพื่อสนับสนุน ROH ในระยะยาว</u>

การเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ครั้งนี้ ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว (ในกรณีที่มีการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน) ซึ่งถือเป็นการปรับโครงสร้างสัดส่วนการถือหุ้นให้สอดคล้องกับศักยภาพทางการเงินของ

GRAND ในปัจจุบัน อีกทั้งยังช่วยลดภาระความรับผิดชอบเชิงโครงสร้างในการเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินหลักให้แก่ ROH เพียงผู้เดียวได้อย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากปัจจุบัน ROH ยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับกระบวนการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งหากไม่สามารถบรรลุการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวได้สำเร็จ ROH ย่อมมีความจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำไปใช้ปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจ หรือแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ในการสร้างรายได้ทดแทนสินทรัพย์หลักเดิม การสละสิทธิของ GRAND ในครั้งนี้จึงช่วยลดข้อจำกัดเชิงโครงสร้าง และเปิดโอกาสให้ ROH สามารถระดมทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีความพร้อมทางการเงิน เข้ามาร่วมรองรับความต้องการใช้เงินทุนในอนาคตของ ROH ได้โดยตรง

ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยลดภาระผูกพันเชิงโครงสร้างของ GRAND ในการต้องสำรองสภาพคล่องหรือจัดหาเงินทุนก้อนใหญ่ เพื่อสนับสนุนทางการเงินให้แก่ ROH ในระยะยาวได้อย่างเหมาะสม

3.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) <u>อาจสูญเสียอำนาจเด็ดขาดในการควบคุม ROH ในกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของ GRAND ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงใน ROH</u>

การเข้าทำรายการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND จะส่งผลให้อัตราส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 ซึ่งสามารถแบ่งการพิจารณาผลกระทบต่ออำนาจในการบริหารจัดการออกเป็น 2 กรณี ตามจำนวนการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ดังนี้

- **กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน**

  การสละสิทธิทั้งจำนวนจะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากเดิมร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุน การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นจนต่ำกว่าระดับร้อยละ 75.00 จะส่งผลให้ GRAND สูญเสียอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จ (Absolute Control) ใน ROH เนื่องจากไม่สามารถลงคะแนนเสียงอนุมัติวาระสำคัญที่ต้องใช้มติพิเศษ (Special Resolution) ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (ร้อยละ 75.00) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงได้ด้วยตนเองเพียงผู้เดียวอีกต่อไป โดยวาระสำคัญดังกล่าวครอบคลุมถึง การเพิ่มทุน การลดทุน การควบรวมกิจการ การเลิกบริษัท การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญ ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นสามารถเข้ามามีบทบาทในการถ่วงดุลอำนาจการตัดสินใจในวาระสำคัญเหล่านี้ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจาก GRAND ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50.00 (ร้อยละ 74.71) จึงยังคงมีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานและสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมทั่วไปที่ใช้มติเสียงข้างมากเกินกว่ากึ่งหนึ่ง เช่น การอนุมัติงบการเงิน การจัดสรรกำไรและจ่ายเงินปันผล การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ตามปกติ

- **กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน**

  การสละสิทธิเพียงบางส่วนจะส่งผลให้อัตราส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 เหลือประมาณร้อยละ 85.00 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุน ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นที่ระดับดังกล่าวยังคงสูงกว่าร้อยละ 75.00 จึงส่งผลให้ GRAND สามารถรักษาอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จและการบริหารจัดการใน ROH ไว้ได้ตามเดิม ทั้งการลงมติในวาระการประชุมทั่วไปและการลงมติในวาระสำคัญที่

ต้องใช้อนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) <u>สูญเสียโอกาสบางส่วนในการได้รับผลตอบแทนในอนาคต จากการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของ ROH</u>

การเข้าทำรายการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือปรับลดลงเหลือประมาณร้อยละ 85.00 (กรณีที่ 2: สละสิทธิเพียงบางส่วน) ซึ่งแม้ว่า GRAND จะยังคงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ แต่ผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว (Dilution Effect) จะทำให้ GRAND ต้องสูญเสียโอกาสบางส่วนในการรับรู้ผลประโยชน์ทางการเงินและสิทธิในส่วนแบ่งกำไรสุทธิจาก ROH ในอนาคต

หากภายหลังกระบวนการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ROH สามารถเจรจาข้อยุติในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ได้สำเร็จ หรือสามารถปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจไปสู่ธุรกิจใหม่ จนส่งผลให้ ROH มีผลกำไรจากการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรม (เนื่องจากในอดีตแม้ ROH จะมีการดำเนินธุรกิจโรงแรมดังกล่าว แต่ยังคงประสบภาวะขาดทุนจากการดำเนินงาน) GRAND จะสูญเสียโอกาสในการรับรู้กระแสเงินสดจากเงินปันผลและส่วนแบ่งกำไรสุทธิในสัดส่วนเดิมเต็มจำนวนที่เคยถืออยู่ร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้ว โดยส่วนแบ่งผลตอบแทนส่วนที่ปรับลดลงไปนั้น (ประมาณร้อยละ 12.00 ถึง 22.29 ของทุนชำระแล้ว) จะถูกกระจายไปให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้ามาร่วมเพิ่มทุนแทน

ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ แม้จะส่งผลให้ GRAND เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตของ ROH ในอนาคตบางส่วนไปก็ตาม แต่จัดเป็นทางเลือกที่มีความสมเหตุสมผลและจำเป็นต้องยอมรับ เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่และภาระดอกเบี้ยจ่ายก้อนใหญ่ ภายใต้สภาวการณ์ที่บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงในปัจจุบัน

(3) <u>ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ได้สำเร็จ</u>

แม้ว่าการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GRAND จะเป็นกลไกสำคัญในการเปิดทางให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพื่อปรับเพิ่มสัดส่วน Free Float ของ ROH แต่ความสำเร็จสูงสุดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ไม่ได้ขึ้นอยู่กับการสละสิทธิของ GRAND เพียงอย่างเดียว หากแต่ต้องพึ่งพาปริมาณการใช้สิทธิจองซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อยควบคู่ไปด้วย

หากในกระบวนการเพิ่มทุน มีผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนหุ้นที่ไม่เพียงพอ หรือน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่เสนอขาย ย่อมส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ภายหลังการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ยังคงไม่บรรลุเกณฑ์ขั้นต่ำที่ร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้วตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

ทั้งนี้ ตามข่าวแจ้งของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ได้ระบุข้อเท็จจริงว่า ROH เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการไม่สามารถดำรงคุณสมบัติด้าน Free Float และหุ้นสามัญถูกสั่งห้ามซื้อขายเป็นการชั่วคราว (Suspension: SP) มาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติขยายระยะเวลาผ่อนผันให้ ROH ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวออกไปจนถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2569 เท่านั้น ซึ่งหาก ROH ยังคงไม่สามารถแก้ไขสัดส่วน Free Float ให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ภายในระยะเวลาผ่อนผันดังกล่าว ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

ดังนั้น หากกระบวนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไม่สำเร็จจนนำไปสู่การถูกเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH ออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ย่อมส่งผลกระทบเชิงลบต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของทั้ง ROH และกลุ่มบริษัทฯ ในภาพรวม ตลอดจนส่งผลกระทบโดยตรงต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและสถาบันการเงิน ซึ่งจะกดดันให้ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและการระดมทุนในตลาดทุนของ ROH ลดลงหรือหมดไปในอนาคต อันเป็นการกระทบต่อมูลค่าเงินลงทุนใน ROH และประโยชน์ในระยะยาวของ GRAND อย่างมีนัยสำคัญ

(4) <u>ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</u>

เนื่องจากการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ GRAND จึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จึงมีความเสี่ยงที่รายการดังกล่าวอาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในขณะที่ GRAND ยังคงเผชิญข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทางการเงินในปัจจุบัน ประกอบกับเงื่อนเวลาที่การประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 ซึ่งตรงกับวันสุดท้ายของระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH อาจทำให้ GRAND ไม่สามารถจัดหาเงินทุนจำนวน 162.96 ล้านบาท มาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ทันตามกรอบเวลาที่กำหนด ดังนั้น แม้ว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GRAND จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ แต่ในทางปฏิบัติ GRAND ก็อาจไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวได้อยู่ดี ซึ่งอาจทำให้ GRAND จำเป็นต้องสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ROH ไปโดยปริยาย

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ได้ในหัวข้อที่ 4.1 ด้านล่างนี้)

4. <u>การวิเคราะห์อื่น ๆ: การวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND</u>

4.1 การวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND

ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้ งบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ คือ งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

โดยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ผู้สอบบัญชีของ GRAND ได้ออกรายงานแบบไม่ให้ข้อสรุปต่อ<u>งบการเงินรวม</u>ระหว่างกาลสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ GRAND และบริษัทย่อย เนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern) โดยมีข้อบ่งชี้สำคัญจากภาวะทุนหมุนเวียนติดลบ ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมถึง 5,106 ล้านบาท ประกอบกับมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 4,594 ล้านบาท และเผชิญผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี จนส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้ว ยิ่งไปกว่านั้น ผลการดำเนินงานเฉพาะงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน ยังคงบันทึกขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 238 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิติดลบอีกจำนวน 29 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท GRAND (GRAND และบริษัทย่อย) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา ตลอดจนมีภาระหนี้สินและคดีความที่มีนัยสำคัญที่อยู่ระหว่างกระบวนการทางกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปัจจุบัน GRAND ประกอบธุรกิจหลักประเภทธุรกิจโรงแรม ให้เช่าพื้นที่สถานประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 5 แห่ง (รวมถึง ROH) และมีเงินลงทุนในการร่วมค้าอีก 3 แห่ง ทว่าเมื่อพิจารณาโครงสร้างเงินลงทุน พบว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิของเงินลงทุนใน ROH คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 91.63 ของเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งหมด (อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ขณะที่บริษัทย่อยที่เหลืออีก 4 แห่งมีมูลค่าสุทธิน้อยมากหรือตั้งสำรองด้อยค่าเต็มจำนวนแล้ว ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าก็ไม่มีนัยสำคัญต่อรายได้รวม ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า ข้อมูลในงบการเงินรวมของ GRAND ขับเคลื่อนด้วยผลการดำเนินงานของ GRAND และ ROH เป็นหลัก

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ข้อมูลจากงบการเงินเฉพาะกิจการ (Separate Financial Statements) ของ GRAND เป็นเกณฑ์หลักในการวิเคราะห์ เพื่อให้สะท้อนถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และศักยภาพที่แท้จริงภายใต้การบริหารจัดการของ GRAND โดยตรง ซึ่งจะช่วยให้เห็นขีดความสามารถและข้อจำกัดของ GRAND ในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ การพิจารณางบการเงินเฉพาะกิจการยังเป็นการแยกผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ ROH ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อยและเป็นผู้ออกหุ้นเพิ่มทุน ออกจากการประเมินในมิตินี้ เพื่อป้องกันความซ้ำซ้อนของการนำข้อมูลมาคำนวณ และทำให้การประเมินความพร้อมทางการเงินของ GRAND มีความถูกต้องและแม่นยำยิ่งขึ้น ประกอบกับในฝั่งของ ROH เอง ปัจจุบันยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับกระบวนการซื้อคืนทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ส่งผลให้ ROH ไม่น่าจะมีสภาพคล่องหรือศักยภาพทางการเงินเพียงพอที่จะมาช่วยเหลือหรือสนับสนุน GRAND ในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำกลับมาใช้เพิ่มทุนใน ROH ได้แต่อย่างใด

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินรวมของ GRAND เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของ GRAND (งบเฉพาะกิจการ)

ตารางที่ 2-3: สรุปงบกำไรขาดทุน (งบเฉพาะกิจการ) ของ GRAND

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2569
รายได้จากการขายและให้บริการ	1,448.69	1,292.15	644.31	189.11	179.78
ต้นทุนจากการขายและให้บริการ	(689.11)	(562.90)	(316.66)	(85.24)	(78.42)
กำไรขั้นต้น	**759.58**	**729.25**	**327.65**	**103.87**	**101.36**
รายได้เงินปันผลและรายได้อื่น	193.10	168.33	293.59	41.78	26.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(146.57)	(130.32)	(75.80)	(18.64)	(19.12)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(549.94)	(560.06)	(420.26)	(96.04)	(92.34)
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของเงินลงทุนและสินทรัพย์	(160.53)	(158.77)	(726.73)	(0.01)	(22.24)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**95.63**	**48.44**	**(601.55)**	**30.96**	**(6.14)**
ต้นทุนทางการเงิน	(969.48)	(953.27)	(708.16)	(174.77)	(171.13)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	**(873.85)**	**(904.83)**	**(1,309.71)**	**(143.81)**	**(177.28)**
ภาษีเงินได้	176.01	175.27	(266.80)	27.50	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	**(697.84)**	**(729.56)**	**(1,576.51)**	**(116.31)**	**(177.28)**

ที่มา: งบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

จากการวิเคราะห์ในงวดปี 2566 และปี 2567 พบว่า GRAND มีรายได้รวมจำนวน 1,448.69 ล้านบาท และ 1,292.15 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นจำนวน 759.58 ล้านบาท และ 729.25 ล้านบาท ตามลำดับ ทว่าในปี 2568 รายได้รวมปรับตัวลดลงร้อยละ 50.14 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมาอยู่ที่ 644.31 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นลดลงมาอยู่ที่ 327.65 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไปในระหว่างปี ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND บันทึกรายได้รวมจำนวน 179.78 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 101.36 ล้านบาท ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีรายได้รวมจำนวน 189.11 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 103.87 ล้านบาท

ในส่วนของกำไรจากการดำเนินงาน (EBIT) GRAND บันทึกกำไรจากการดำเนินงานในปี 2566 และปี 2567 อยู่ที่ 95.63 ล้านบาท และ 48.44 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 GRAND มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 601.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ 1) การลดลงของกำไรจากการดำเนินงานตามปกติ ภายหลังการจำหน่ายโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในช่วงปลายปี 2567 และ 2) การรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนและสินทรัพย์รวมจำนวน 726.73 ล้านบาท (ประกอบด้วย ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าจำนวน 62.44 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 1.21 ของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า) ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 150.00 ล้านบาท จากเงินมัดจำในการซื้อที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง และขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินอีกจำนวน 514.29 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงลูกหนี้การค้าที่มีอายุคงค้างเป็นระยะเวลานาน)

สำหรับกำไรสุทธิของ แม้ว่า GRAND จะสามารถรักษาสถานะกำไรขั้นต้นได้ในทุกปีงบการเงินและมีกำไรจากการดำเนินงานในบางงวด แต่ด้วยข้อจำกัดจากภาระต้นทุนทางการเงินหรือดอกเบี้ยจ่ายประจำงวดที่อยู่ในระดับสูง โดยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 969.48 ล้านบาทในปี 2566 และ 953.27 ล้านบาทในปี 2567 ซึ่งสูงกว่ามูลค่ากำไรขั้นต้นรวมในแต่ละปีอย่างสิ้นเชิง ทั้งนี้ แม้ในปี 2568 ภาระดอกเบี้ยจ่ายจะลดลงมาอยู่ที่ 708.16 ล้านบาท จากการนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ไปทยอยชำระคืนหนี้สินหุ้นกู้บางส่วน แต่เมื่อเทียบกับฐานกำไรขั้นต้นประจำปีแล้ว ยอดดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวยังคงสูงกว่าผลกำไรจากงบดำเนินงานปกติ ประกอบกับการรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าข้างต้น ปัจจัยสะสมเหล่านี้จึงส่งผลให้ GRAND มีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่อง โดยในงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 GRAND บันทึกผลขาดทุนสุทธิจำนวน 177.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขาดทุนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 116.31 ล้านบาท

2. ภาพรวมกระแสเงินสดของ GRAND

ตารางที่ 2-4: กระแสเงินสด (จากงบเฉพาะกิจการ) ของ GRAND

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(416.01)	(1,088.99)	(364.36)	(63.48)	(28.69)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(204.95)	4,450.23	160.04	5.59	44.24
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	64.41	(3,851.55)	(175.11)	(104.49)	(15.09)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(556.55)	(490.31)	(379.43)	(162.38)	0.46

ที่มา: งบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

จากการวิเคราะห์งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 พบว่า GRAND มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (หรือมีกระแสเงินสดติดลบจากการดำเนินงาน) โดยบันทึกยอดกระแสเงินสดใช้ไปจำนวน 416.01 ล้านบาทในปี 2566 จำนวน 1,088.99 ล้านบาทในปี 2567 และจำนวน 364.36 ล้านบาทในปี 2568 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND บันทึกกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 28.69 ล้านบาท ซึ่งมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 1 ปี 2568) ที่มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจำนวน 63.48 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เม็ดเงินที่ยังคงถูกใช้ไปในทุกงวดสะท้อนให้เห็นว่า ตัวเลขกระแสเงินสดที่ยังคงติดลบในทุกงวดงบการเงินดังกล่าว เป็นสิ่งสะท้อนเชิงคุณภาพว่า กิจกรรมดำเนินงานตามปกติของ GRAND ยังไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดภายในกิจการได้อย่างเพียงพอ ส่งผลให้ขาดการพึ่งพาตนเองในการสนับสนุนสภาพคล่องทางการเงินเพื่อหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน พบข้อเท็จจริงว่าสภาพคล่องส่วนใหญ่ของ GRAND ถูกขับเคลื่อนด้วยกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเป็นหลัก โดยในปี 2567 GRAND บันทึกกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสูงถึง 4,450.23 ล้านบาท โดย 4,146.56 ล้านบาท มาจากการจำหน่ายโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท โดยเม็ดเงินรับจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้กลายมาเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่ GRAND นำไปชำระคืนหนี้หุ้นกู้ในกิจกรรมจัดหาเงินประจำปี 2567 เป็นจำนวน 4,816.58 ล้านบาท อย่างไรก็ดี กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินประจำปี 2568 ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 175.11 ล้านบาท (ชะลอตัวลงจากที่เคยใช้ไปจำนวน 3,851.55 ล้านบาทในปี 2567) เนื่องจาก GRAND ได้มีการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไป ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเฉพาะงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND ยังคงบันทึกกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 44.24 ล้านบาท ในภาพรวมจึงสะท้อนให้เห็นว่านับตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา GRAND มีกระแสเงินสดหลักคือกระแสเงินสุดสุทธิที่ได้มาจากกิจการการลงทุนซึ่งมาจาก 3 ส่วนหลัก คือ เงินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ เงินปันผลรับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดหลักที่เข้ามาช่วยผยุงฐานะการเงินของ GRAND ไว้ คือการจำหน่ายโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ GRAND

ตารางที่ 2-5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ GRAND

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	1Q/2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)[1/]	เท่า	0.58	0.79	0.40	0.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[2/]	เท่า	0.20	0.20	0.12	0.12
อัตราส่วนโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน	**เท่า**				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)[3/]	เท่า	3.60	3.96	14.87	21.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)[4/]	เท่า	3.43	3.67	13.16	18.58
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	**เท่า**				
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[5/]	เท่า	0.39	0.31	0.22	0.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[6/]	เท่า	0.059	0.062	0.027	0.005

หมายเหตุ:

1/ อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

2/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว = (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + เงินลงทุนระยะสั้น + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน

3/ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = EBITDA / ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

6/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) แบบที่ 1 = EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย + หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

<u>ด้านสภาพคล่อง</u>

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องจากงบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สะท้อนให้เห็นถึงภาวะตึงตัวด้านสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) มีค่าต่ำกว่า 1.00 เท่าในทุกงวดงบการเงิน โดยบันทึกอยู่ที่ 0.58 เท่าในปี 2566 และปรับตัวเพิ่มขึ้นชั่วคราวเป็น 0.79 เท่าในปี 2567 ก่อนจะชะลอตัวลงมาอยู่ที่ 0.40 เท่าในปี 2568 และทรงตัวอยู่ในระดับต่ำที่ 0.38 เท่า ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ซึ่งทิศทางการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ที่ปรับตัวลดลงจาก 0.20 เท่าในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.12 เท่าในปี 2568 และในงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ตามลำดับ ทั้งนี้ การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของทั้งอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นมา มีสาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทรายการใหม่ทางบัญชี (Reclassification) ของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ GRAND ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก ROH ซึ่งกำลังจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้ภาระหนี้ก้อนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงวดปัจจุบัน การเพิ่มขึ้นของตัวหารในฝั่งหนี้สินระยะสั้นนี้ ประกอบกับสัดส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องสูงมีมูลค่าไม่เพียงพอ จึงเป็นเครื่องชี้วัดเชิงปริมาณที่ชี้ชัดว่า GRAND ยังคงมีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องในการรองรับภาระหนี้สินหมุนเวียนที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีภายใต้โครงสร้างทุนเดิม

<u>ด้านโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน</u>

โครงสร้างทุนของ GRAND ปรากฏแนวโน้มความอ่อนแอและการเพิ่มขึ้นของระดับความเสี่ยงทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ โดยสะท้อนผ่านอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ที่ปรับตัวสูงขึ้นจาก 3.60 เท่าในปี 2566 เป็น 3.96 เท่าในปี 2567 และเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดเป็น 14.87 เท่าในปี 2568 จนกระทั่งแตะระดับสูงสุดที่ 21.27 เท่า ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างทุนดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการลดถอยลงของส่วนของผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง จากเดิม 2,219.79 ล้านบาทในปี 2567 ลงมาอยู่ที่ 607.62 ล้านบาทในปี 2568 และชะลอตัวลงเหลือเพียง 430.83 ล้านบาทในงวดล่าสุด ในขณะที่ฝั่งหนี้สินรวมยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงโดยบันทึกอยู่ที่ 8,791.45 ล้านบาท, 9,033.12 ล้านบาท และ 9,161.75 ล้านบาท ตามลำดับ สถานการณ์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าความสามารถในการรองรับความเสี่ยงทางการเงินจากฐานทุนของ GRAND มีสัดส่วนที่ตึงตัวขึ้นเมื่อเทียบกับภาระหนี้สินคงค้างทั้งหมดในปัจจุบัน

<u>ด้านความสามารถในการชำระหนี้</u>

จากการประเมินความสามารถในการบริหารจัดการภาระผูกพันทางการเงินของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 พบว่าอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) ปรากฏแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วน ICR ปรับลดลงจาก 0.39 เท่าในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.31 เท่าในปี 2567 ก่อนจะลดถอยลงมาอยู่ที่ 0.22 เท่าในปี 2568 และเหลือเพียง 0.14 เท่าในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งทิศทางดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราส่วน DSCR ที่บันทึกตัวเลขในระดับต่ำและลดลงอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา โดยปรับลดจาก 0.062 เท่าในปี 2567 มาอยู่ที่ 0.027 เท่าในปี 2568 และลดลงสู่ระดับ 0.005 เท่า ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ทั้งนี้ การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราส่วน DSCR ตั้งแต่ปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทรายการใหม่ทางบัญชี (Reclassification) ของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ GRAND ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก ROH ซึ่งกำลังจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้ภาระผูกพันดังกล่าวเปลี่ยนสถานะมาบันทึก

เป็นหนี้สินหมุนเวียนที่ต้องชำระคืนค่างวดเงินต้นภายในหนึ่งปี การที่อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 1.00 เท่าอย่างมากในปัจจุบัน จึงสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงข้อจำกัดด้านกระแสเงินสดภายในกิจการที่ไม่เพียงพอต่อการรองรับภาระหนี้สินคงค้างที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในรอบปีงบการเงินนี้

4. ภาพรวมหนี้เงินกู้ยืมของ GRAND

โครงสร้างเงินกู้ยืมของ GRAND ขับเคลื่อนผ่าน 2 แหล่งทุนหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ โดยในงวดปี 2566 หุ้นกู้จัดเป็นแหล่งเงินทุนหลักทางบัญชีของ GRAND ซึ่งมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 64.28 ของยอดเงินกู้ยืมรวมทั้งหมด อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา แหล่งเงินกู้ยืมหลักของ GRAND มาจากเงินกู้ยืมจาก ROH เนื่องจาก GRAND ได้จ่ายชำระคืนหนี้หุ้นกู้เป็นจำนวนมากในปี 2567 โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมจาก ROH คิดเป็นร้อยละ 50.36 ของยอดหนี้เงินกู้ทั้งหมด

ตารางที่ 2-6: แหล่งที่มาหลักของเงินกู้ของ GRAND

รายการ	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ROH	3,990.00	*33.59*	3,990.00	*49.11*	4,000.00	*50.10*	4,019.00	*50.36*
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	254.00	*2.14*	224.00	*2.76*	255.24	*3.20*	273.21	*3.42*
หุ้นกู้[1/]	7,636.07	*64.28*	3,910.55	*48.13*	3,729.07	*46.70*	3,687.83	*46.21*
รวม	**11,880.07**	***100.00***	**8,124.55**	***100.00***	**7,984.31**	***100.00***	**7,980.04**	***100.00***

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ เป็นตัวเลขสุทธิหลังถูกหักค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้รอตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND มีหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นรวมทั้งสิ้น 5,162.47 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นภาระผูกพันคงค้างที่ต้องชำระคืนให้แก่ ROH จำนวน 4,019.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 77.85 ของยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมด

ตารางที่ 2-7: โครงสร้างเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวของ GRAND

รายการ	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ระยะสั้นและส่วนที่ถึงกำหนดในหนึ่งปี	**5,518.42**	***46.45***	**3,820.42**	***47.02***	**5,079.55**	***63.62***	**5,162.47**	***64.69***
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	744.00	*6.26*	714.00	*8.79*	755.24	*9.46*	792.21	*9.93*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)	-	-		-	3,500.00	*43.84*	3,500.00	*43.86*
หุ้นกู้ (ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)[1/]	4,774.42	*40.19*	3,106.42	*38.23*	824.31	*10.32*	870.26	*10.91*
เงินกู้ยืมระยะยาว	**6,361.64**	***53.55***	**4,304.13**	***52.98***	**2,904.76**	***36.38***	**2,817.57**	***35.31***
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,500.00	*29.46*	3,500.00	*43.08*	-	-	-	-
หุ้นกู้[1/]	2,861.64	*24.09*	804.13	*9.90*	2,904.76	*36.38*	2,817.57	*35.31*
รวม	**11,880.07**	***100.00***	**8,124.55**	***100.00***	**7,984.31**	***100.00***	**7,980.04**	***100.00***

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ เป็นตัวเลขสุทธิหลังถูกหักค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้รอตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND มีหุ้นกู้คงค้างรวมทั้งสิ้น 13 รุ่น มูลค่าหนี้เงินต้นคงค้างรวม 3,708.31 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้มีหลักประกัน (Secured Bond) จำนวน 9 รุ่น มูลค่ารวม 3,433.13 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 91.02 ของมูลค่าหุ้นกู้รวม) และหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน (Unsecured Bond) จำนวน 4 รุ่น มูลค่ารวม 338.70

ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 8.98 ของมูลค่าหุ้นกู้รวม) ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันมีมูลค่าตามบัญชีรวม 5,836.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.85 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดของ GRAND และ และรวมถึงหุ้นของ ROH ทั้งหมดที่ถือโดย GRAND ซึ่งถูกนำไปใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันหุ้นกู้ดังกล่าวด้วย โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 2-8: สินทรัพย์ของ GRAND ภายใต้งบการเงินเฉพาะกิจการ ที่เป็นหลักประกันของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

รายการ หน่วย (ล้านบาท)	ส่วนที่เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน	ส่วนที่ปลอดภาระ	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	53.33	53.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	683.96	683.96
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	227.25	227.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	-	94.31	94.31
สินค้าคงเหลือ	-	2.45	2.45
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	162.19	162.19
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	955.27	156.72	1,111.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	65.92	65.92
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	48.19	3.50	51.69
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	76.17		76.17
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	3,491.34	318.79	3,810.13
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	1,330.74	1,330.74
ที่ดินรอการพัฒนา	106.96	0.73	107.69
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	13.00	13.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	479.49		479.49
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	679.24	83.75	762.99
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	22.73	22.73
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	5.74	5.74
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	506.80	506.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	24.02	24.02
สินทรัพย์รวม	**5,836.64**	**3,755.95**	**9,592.58**
ร้อยละ เทียบกับสินทรัพย์รวม	**ร้อยละ 60.85**	**ร้อยละ 39.15**	

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นมา GRAND ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องเพื่อขออนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกรุ่น โดยผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น จากทั้งหมด 13 รุ่น มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอนออกไป อย่างไรก็ดี มีหุ้นกู้จำนวน 2 รุ่น ที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ได้แก่ (1) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) และ (2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA)

การไม่อนุมัติขยายเวลาดังกล่าว ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND มีหนี้สินหุ้นกู้ผิดนัดชำระรวมจำนวน 476.58 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายการไว้ภายใต้ "หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี" ในงบการเงิน ทั้งนี้ หุ้นกู้ทั้ง 2 รุ่นดังกล่าวมีหลักประกันเป็นที่ดิน และ/หรือ หน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพีทาลิตี้ (GAHREIT)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND มีมูลค่าเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งหมด สรุปได้ดังนี้

- **หุ้นกู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอน:** มีมูลค่าเงินต้นคงค้างรวม 476.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.35 ของมูลค่าเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งหมด
- **หุ้นกู้ที่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอน:** มีมูลค่าเงินต้นคงค้างรวม 3,231.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.15 ของมูลค่าเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งหมด

ตารางที่ 2-9: สรุปหลักประกันของหุ้นกู้แต่ละรุ่นของ GRAND

ที่	หุ้นกู้	มูลค่าเงินต้นคงค้าง[1/]		หลักประกัน[2/]
		ล้านบาท	ร้อยละ	
หุ้นกู้ที่ไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอน		**476.58**	**12.35**	
1.	GRAND256A	300.00	8.09	ที่ดิน
2.	GRAND250A	176.58	4.76	ที่ดินและหน่วยลงทุน GAHREIT
หุ้นกู้ที่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหดไถ่ถอน		**3,231.73**	**87.15**	
1.	GRAND254A	793.26	21.39	ที่ดินและหุ้น ROH
2.	GRAND25DA	359.90	9.71	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3.	GRAND257A	629.05	16.96	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดคอนโดมิเนียม
4.	GRAND259A	162.72	4.39	หุ้น ROH
5.	GRAND264A	668.70	18.03	ที่ดิน ห้องชุดคอนโดมิเนียม และหุ้น ROH
6.	GRAND263A	144.80	3.90	หุ้น ROH
7.	GRAND271A	134.60	3.63	ที่ดินและหุ้น ROH
8.	GRAND257B	48.90	1.32	-
9.	GRAND25OB	155.80	4.20	-
10.	GRAND259B	85.90	2.32	-
11.	GRAND267A	48.10	1.30	-
	รวม	**3,708.31**	**100.00**	

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

2/ สรุปข้อมูลจากเว็บไซต์ www.thaibma.or.th

ทั้งนี้ ปัจจุบัน GRAND มีคดีความที่สำคัญกับผู้ถือหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 3 คดี (อ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND ฉบับสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569) ดังนี้

ก) คดีความกับผู้ถือหุ้นกู้ GRAND25OA รายหนึ่ง โดยศาลจังหวัดสกลนครได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 ให้ GRAND ชำระเงินจำนวน 45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี ของเงินต้นนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป โดยให้นำเงินจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท ที่ GRAND ชำระให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 หักออกจากหนี้ที่ GRAND ต้องชำระแก่โจทก์ ในระหว่างเดือนเมษายน 2569 กรมบังคับคดีนำจ่ายเงินที่ได้อายัดไว้ให้กับโจทก์บางส่วนและบริษัทฯได้ยื่น คำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ซึ่งศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทฯ แล้ว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ข) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ GRAND256A ได้ยื่นฟ้อง GRAND เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และจำนอง และให้ GRAND ชำระเงินจำนวน 313 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปีของเงินต้นจำนวน 300 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่า GRAND จะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น ปัจจุบันศาลนัดสืบพยานและได้สืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว จึงนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 24 มิถุนายน 2569

ค) เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ GRAND25OA ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทฯ ชำระเงินจำนวน 182 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปีของเงินต้นจำนวน 177 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทฯ จะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทฯ จะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป

นอกจากนี้ ในช่วงสิ้นเดือนมีนาคม 2569 GRAND ประสบภาวะตึงตัวด้านสภาพคล่องชั่วคราว ส่งผลให้ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนและ/หรือดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันได้ตามกำหนดเวลาเดิมรวม 3 รุ่น ได้แก่ (1) หุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 (GRAND257A) (2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) และ (3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 (GRAND25DA) อย่างไรก็ดี GRAND ได้จัดสรรกระแสเงินสดเพื่อจ่ายชำระคืนทั้งในส่วนของเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยคงค้างดังกล่าวเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้วในช่วงปลายเดือนเมษายน 2569 ที่ผ่านมา

อนึ่ง ตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2569 จนถึงวันที่ 27 กันยายน 2569 GRAND ประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในเวลาต่อมา GRAND จะสามารถดำเนินการชำระคืนหนี้บางส่วนได้ แต่ก็ยังคงเกิดการผิดนัดชำระหนี้ในหุ้นกู้ชุดอื่น ๆ เพิ่มเติม โดยมีมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ผิดนัดชำระอยู่ในช่วง 2.41 – 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่ง GRAND ได้ชี้แจงสาเหตุหลักว่าเกิดจากข้อจำกัดด้านสภาพคล่อง อันเนื่องมาจากการชะลอตัวของภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับความล่าช้าในกระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินและการจัดหาวงเงินสินเชื่อเพื่อชำระหนี้ จนส่งผลให้กระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามกำหนด สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว GRAND จะเร่งดำเนินการเจรจาขายทรัพย์สินและ/หรือจัดหาวงเงินสินเชื่อจากแหล่งอื่น โดยล่าสุดเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 (ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569) เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ในมูลค่าขายรวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินรับสุทธิจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้สินคงค้างและเสริมสภาพคล่องทางการเงินภายในของ GRAND ต่อไป

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการประเมินผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ พบข้อเท็จจริงว่า GRAND ไม่มีความสามารถเพียงพอในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ROH จำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานปกติในปัจจุบัน เนื่องจาก GRAND ประสบภาวะขาดทุนสุทธิต่อเนื่องยาวนานกว่า 3 ปี โดยในงวดปี 2568 รายได้รวมและกำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์หลักอย่างโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไป ประกอบกับในงวดไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงบันทึกผลขาดทุนสุทธิเป็นจำนวน 177.28 ล้านบาท นอกจากนี้ ภาระดอกเบี้ยจ่ายประจำงวดที่อยู่ในระดับสูงยังคงเป็นตัวแปรสำคัญที่กดดันความสามารถในการทำกำไร และส่งผลกระทบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจนเหลือเพียง 430.83 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวสูงขึ้นสู่ระดับวิกฤตที่ 21.27 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและข้อจำกัดเชิงโครงสร้างทุนในการจัดหาเงินทุนเพิ่มอย่างชัดเจน

ในด้านสภาพคล่อง งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของ GRAND ปรากฏยอดกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในทุกงวดงบการเงิน โดยในงวดปี 2566 ถึงปี 2568 มีกระแสเงินสดลดลงสุทธิจาก

กิจกรรมดำเนินงานรวมกว่า 1,869.36 ล้านบาท และยังคงติดลบต่อเนื่องในไตรมาส 1 ปี 2569 อีก 28.69 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนเชิงคุณภาพว่า กิจกรรมดำเนินงานตามปกติของ GRAND ไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดภายในเพื่อพึ่งพาตนเองได้ โดยสภาพคล่องที่ใช้ประคับประคองกิจการที่ผ่านมาต้องพึ่งพาเม็ดเงินรับจากกิจกรรมลงทุนหรือการขายสินทรัพย์หลักเป็นสำคัญ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ของ GRAND ลดลงเหลือเพียง 0.11 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานอย่างมากที่ระดับ 0.005 เท่า ซึ่งชี้ชัดเชิงปริมาณถึงข้อจำกัดขั้นรุนแรงด้านสภาพคล่องในการรองรับทั้งภาระหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้นที่มีมูลค่าสูง และภาระการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม

ภายใต้ภาวะวิกฤตทางการเงินที่ GRAND กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ตลอดจนสถานะที่อยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ส่งผลให้ GRAND มีข้อจำกัดอย่างมากในการจัดหาเงินทุนจำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ให้ทันภายในระยะเวลาการจองซื้อ (วันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569) เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานตามปกติของ GRAND ในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ ประกอบกับความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมในสภาวการณ์ดังกล่าวยังเป็นไปได้ค่อนข้างยาก

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2569 จนถึงวันที่ 27 กันยายน 2569 GRAND ยังคงประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ผิดนัดชำระอยู่ในช่วง 2.41 – 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการที่ GRAND เกิดการผิดนัดชำระหนี้แม้กระทั่งในภาระหนี้กู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายที่มีจำนวนเงินไม่ได้สูงมากนัก ยิ่งเป็นการยืนยันเชิงประจักษ์ถึงสภาวะการขาดแคลนสภาพคล่องขั้นรุนแรงของ GRAND ดังนั้น การที่ GRAND จะต้องจัดหาเงินทุนจำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือ 87.74 ล้านบาท (กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน) เพื่อนำมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ให้ทันตามกรอบเวลาการจองซื้อ (ภายในวันที่ 27 ตุลาคม 2569) จึงมีความเป็นไปได้ยากยิ่งในทางปฏิบัติ แม้ว่า GRAND จะอยู่ระหว่างเตรียมนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อขออนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ในวงเงินไม่เกิน 494.60 ล้านบาทก็ตาม แต่วันจัดประชุมและกระบวนการรับชำระเงินจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังกำหนดการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ไปแล้ว จึงไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาความต้องการใช้เงินทุนระยะสั้นในครั้งนี้ได้ทัน

5. <u>สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่มีนัยสำคัญ</u>

ปัจจุบัน ROH กำลังประสบปัญหาการดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ซึ่งตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว โดยพิจารณาจากรายงาน Free Float ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น (Book Closing Date: BC) หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date: RD) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งต้องนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับจากวันสุดท้ายที่กฎหมายกำหนดให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (เช่น กรณีรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม ต้องนำส่งภายในวันที่ 14 พฤษภาคมของทุกปี)

จากการตรวจสอบข้อมูลบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (17 เมษายน 2569) พบว่า ROH มีผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 1,178 ราย คิดเป็น Free Float เพียงร้อยละ 3.00 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งแม้จะผ่านเกณฑ์ในด้านจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย แต่ยังคงต่ำกว่าเกณฑ์สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว

อนึ่ง ตามข่าวแจ้งของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ระบุว่า ROH เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากไม่สามารถดำรงคุณสมบัติด้าน Free Float และหุ้นสามัญถูกสั่งห้ามซื้อขายเป็นการชั่วคราว (SP) มาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติขยายระยะเวลาผ่อนผันการแก้ไขออกไปจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569 ซึ่งหาก ROH ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ภายในกำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเพิกถอนหุ้นสามัญของ ROH จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ROH จึงประกาศเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น (Par 1.00 บาท) ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท ระหว่างวันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569 เพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่อง ขณะเดียวกัน คณะกรรมการ GRAND (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ROH โดยถือหุ้นร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้วของ ROH) ได้มีมติเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ROH ทั้งหมดไม่เกิน 271,600,000 หุ้น (มูลค่าไม่เกิน 162.96 ล้านบาท) หรือสละสิทธิเท่าที่จำเป็น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อ และทำให้สัดส่วน Free Float ของ ROH บรรลุเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันภายในกำหนด

<u>ผลกระทบต่อ GRAND จากการเข้าทำธรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน</u>

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND (จำนวนไม่เกิน 271,600,000 หุ้น หรือสละสิทธิเฉพาะเท่าที่จำเป็นเพื่อให้ ROH บรรลุเกณฑ์ Free Float โดยพิจารณาควบคู่กับสถานะทางการเงินและสภาพคล่องของ GRAND) จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินผลกระทบออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

<u>กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน</u> — ROH สามารถจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดจำนวน 271,600,000 หุ้น

<u>กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน</u> — ROH จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน โดย GRAND สละสิทธิเฉพาะส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ ROH ผ่านเกณฑ์ Free Float ซึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณว่า GRAND จะต้องสละสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 146,230,732 หุ้น และยังคงใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 125,369,268 หุ้น

❖ **ผลกระทบต่อโครงสร้างการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ของ GRAND ใน ROH**

<u>กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน</u> – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 2-10: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	**<u>ก่อน</u>การเข้าทำรายการ**		**<u>หลัง</u>การเข้าทำรายการ**	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	**ร้อยละ**	**จำนวนหุ้น (หุ้น)**	**ร้อยละ**
1. GRAND	910,710,380	97.00	910,710,380	74.71
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	308,206,853	25.29
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน</u> – สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 85.00 ของทุนชำระแล้ว

ตารางที่ 2-11: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ ROH ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน

โครงสร้างการถือหุ้นของ ROH				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	**<u>ก่อน</u>การเข้าทำรายการ**		**<u>หลัง</u>การเข้าทำรายการ**	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	**ร้อยละ**	**จำนวนหุ้น (หุ้น)**	**ร้อยละ**
1. GRAND	910,710,380	97.00	1,036,079,648	85.00
2. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	28,206,853	3.00	182,837,585	15.00
รวม	**938,917,233**	**100.00**	**1,218,917,233**	**100.00**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

❖ **ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) ใน ROH ของ GRAND**

Earning Dilution เท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ – ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ดังนี้

(1) เป็นมาตรการสำคัญในการแก้ไขปัญหาการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ROH ของ GRAND ถือเป็นกลไกเชิงโครงสร้างที่จำเป็นในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อ เพื่อแก้ไขปัญหาสัดส่วน Free Float ให้บรรลุเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ฯ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว) และแก้ไขเหตุแห่งการเพิกถอน เนื่องจากปัจจุบัน GRAND ถือหุ้นใน ROH สูงถึงร้อยละ 97.00 ของทุนชำระแล้ว อย่างไรก็ดี ความสำเร็จในการบรรลุเกณฑ์ Free Float ดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับปริมาณการเข้าใช้สิทธิจองซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อย ROH ในส่วนที่ GRAND สละสิทธิด้วย

(2) ลดภาระการจัดหาเงินทุนก้อนใหม่เพื่อใช้ในการเพิ่มทุน ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านฐานะการเงินและสภาพคล่อง

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ช่วยให้ GRAND ไม่ต้องรับภาระจัดหาเงินทุนก้อนใหม่จำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท ภายในระยะเวลาจองซื้อ (20 - 27 ตุลาคม 2569) ซึ่งสอดคล้องกับข้อจำกัดทางธุรกิจในปัจจุบันที่ GRAND กำลังเผชิญภาวะวิกฤตทางการเงินจากการขาดสภาพคล่องขั้นรุนแรง ปัญหาการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง (มูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระในแต่ละชุดอยู่ที่ 2.41 - 616.08

ล้านบาท และ 0.59–19.88 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งการผิดนัดชำระหนี้แม้ในวงเงินจำนวนไม่สูงมาก ยิ่งยืนยันถึงสภาวะขาดแคลนสภาพคล่องและส่งผลให้การเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมเป็นไปได้ยากอย่างยิ่ง ประกอบกับบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการของ GRAND ยังขาดทุนสุทธิติดต่อกันกว่า 3 ปี โดยไตรมาส 1/2569 ขาดทุนสุทธิ 177.28 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือ 430.83 ล้านบาท ดันอัตราส่วน D/E Ratio พุ่งสูงถึง 21.27 เท่า อีกทั้งกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบต่อเนื่อง (ปี 2566 - 2568 ติดลบรวม 1,869.36 ล้านบาท) ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) อยู่ที่เพียง 0.11 เท่า และ DSCR ต่ำเพียง 0.005 เท่า ซึ่งตอกย้ำด้วยมติคณะกรรมการที่ต้องเสนอขายสินทรัพย์โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้และประคับประคองกิจการ การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยลดภาระและรักษาสภาพคล่องอันจำกัดไว้รองรับภาระผูกพันทางการเงินที่มีความเร่งด่วนมากกว่าได้อย่างเหมาะสม

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ได้ใน ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4.1 ของรายงานฉบับนี้)

(3) ช่วยหลีกเลี่ยงการสร้างภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ช่วยให้ GRAND หลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่จำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท ซึ่งภายใต้สภาวะความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน หากต้องจัดหาเงินกู้จากแหล่งภายนอก ย่อมต้องแบกรับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินในระดับสูงมาก นอกจากนี้ ในมิติความคุ้มค่าเชิงเศรษฐกิจ ROH ไม่เคยมีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเลยตลอดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (กระแสเงินสดรับจากเงินปันผลเป็นศูนย์) การกู้ยืมเงินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพื่อนำมาเพิ่มทุนจึงสร้างผลตอบแทนสุทธิที่ติดลบอย่างชัดเจน การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยป้องกันภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มเติม และลดความเสี่ยงจากการสร้างภาระทางการเงินที่ไม่คุ้มค่าภายใต้สภาวการณ์ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(4) ช่วยจำกัดและลดความเสี่ยงทางการเงินจากการเพิ่มเงินลงทุนใน ROH ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจหลัก

ปัจจุบัน ROH กำลังเผชิญความเสี่ยงทางธุรกิจขั้นรุนแรงเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักในการสร้างรายได้เพียงแห่งเดียวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“**GROREIT**” หรือ “**กองทรัสต์**”) แม้ ROH จะยืนยันสิทธิตามสัญญา แต่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ GROREIT เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มีมติเตรียมเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาทางเลือกการขายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกหรือเปิดประมูลเป็นการทั่วไป นอกเหนือจากการขายคืนให้แก่ ROH ซึ่งสร้างความไม่แน่นอนสูงว่า ROH อาจสูญเสียสิทธิในสินทรัพย์หลักดังกล่าว ดังนั้น การสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND ครั้งนี้ จึงเป็นแนวทางในการจำกัดความเสี่ยง ช่วยป้องกันไม่ให้ GRAND ต้องนำเงินทุนก้อนใหม่ไปอัดฉีดในบริษัทย่อยที่ยังมีความเสี่ยงเชิงโครงสร้างธุรกิจสูง และหลีกเลี่ยงภาระความเสี่ยงจากการสูญเสียเงินลงทุนเพิ่มเติม หาก ROH ไม่สามารถรักษาสิทธิในการดำเนินธุรกิจโรงแรมดังกล่าวได้ อันเป็นการปกป้องผลประโยชน์ทางการเงินของ GRAND ภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนได้อย่างเหมาะสม

(5) ช่วยลดภาระผูกพันเชิงโครงสร้างของบริษัทฯ ในการจัดหาเงินทุนเพื่อสนับสนุน ROH ในระยะยาว

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ใน ROH ปรับลดลงจากร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้ว (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) ซึ่งเป็นการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกับศักยภาพทางการเงินของ GRAND และช่วยลดภาระความรับผิดชอบเชิง

โครงสร้างในการเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินหลักแต่เพียงผู้เดียวได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจาก ROH ยังคงมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินหลัก ซึ่งหากไม่สำเร็จ ROH ย่อมจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อปรับเปลี่ยนหรือแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ การสละสิทธิครั้งนี้จึงช่วยลดข้อจำกัดเชิงโครงสร้างและเปิดโอกาสให้ ROH สามารถระดมทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อรองรับความต้องการใช้เงินทุนในอนาคตได้โดยตรง จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยลดภาระของ GRAND ในการต้องสำรองสภาพคล่องหรือจัดหาเงินทุนก้อนใหญ่เพื่อสนับสนุน ROH ในระยะยาวได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

(1) อาจสูญเสียอำนาจเด็ดขาดในการควบคุม ROH ในกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของ GRAND ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงใน ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH จะส่งผลให้อัตราส่วนการถือหุ้นของ GRAND ลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 ซึ่งในกรณี GRAND สละสิทธิทั้งจำนวน สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH จะลดลงเหลือร้อยละ 74.71 ทำให้ GRAND สูญเสียอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จ (Absolute Control) เนื่องจากสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 75.00 จึงไม่สามารถลงมติอนุมัติวาระสำคัญที่ต้องใช้มติพิเศษ (ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4) เช่น การเพิ่มทุน/ลดทุน การควบกิจการ หรือการจำหน่ายสินทรัพย์สำคัญได้ด้วยตนเองเพียงผู้เดียวอีกต่อไป แม้จะยังคงอำนาจบริหารและลงมติในวาระทั่วไปที่ใช้มติเสียงข้างมาก (เกินกว่าร้อยละ 50.00) ได้ตามปกติก็ตาม ขณะที่ในกรณีสละสิทธิบางส่วน สัดส่วนการถือหุ้นจะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 85.00 ซึ่งยังคงสูงกว่าร้อยละ 75.00 จึงทำให้ GRAND สามารถรักษาอำนาจการควบคุมเบ็ดเสร็จและการตัดสินใจในทุกวาระการประชุมไว้ได้ตามเดิม

(2) สูญเสียโอกาสบางส่วนในการได้รับผลตอบแทนในอนาคต จากการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของ ROH

การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ GRAND ลดลงจากเดิมร้อยละ 97.00 เหลือร้อยละ 74.71 (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือลดลงเหลือประมาณร้อยละ 85.00 (กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน) ซึ่งผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว (Dilution Effect) จะทำให้ GRAND สูญเสียโอกาสในการรับรู้ผลตอบแทนทางการเงินและส่วนแบ่งกำไรสุทธิจาก ROH ในอนาคตประมาณร้อยละ 12.00 ถึง 22.29 ของทุนชำระแล้ว หากในอนาคต ROH สามารถบรรลุข้อยุติในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมหลักหรือปรับแผนธุรกิจจนกลับมามีผลกำไรจากการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ดี การเสียโอกาสดังกล่าวถือเป็นทางเลือกที่มีความสมเหตุสมผลและจำเป็นต้องยอมรับ เพื่อหลีกเลี่ยงการก่อภาระหนี้สินใหม่และภาระดอกเบี้ยจ่ายก้อนใหญ่ ภายใต้สภาวการณ์ที่ GRAND มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงในปัจจุบัน

(3) ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของ ROH ได้สำเร็จ

แม้การสละสิทธิของ GRAND เป็นกลไกสำคัญในการเปิดทางให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าจองซื้อเพื่อเพิ่มสัดส่วน Free Float แต่ความสำเร็จยังขึ้นอยู่กับจำนวนการใช้สิทธิซื้อจริงของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นหลัก หากมีผู้ใช้สิทธิน้อยเกินไปจะทำให้ Free Float ไม่ถึงเกณฑ์ขั้นต่ำร้อยละ 15.00 ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดผ่อนผันไว้ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569 ซึ่งจะทำให้ ROH ไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการเพิกถอนและอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในที่สุด อันจะส่งผลกระทบเชิงลบต่อภาพลักษณ์และความสามารถในการระดมทุนของ ROH ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงมูลค่าเงินลงทุนใน ROH และประโยชน์ในระยะยาวของ GRAND

(4) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

เนื่องจากการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ GRAND จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GRAND มีมติไม่อนุมัติ ด้วยข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง ประกอบกับเงื่อนเวลาการประชุมในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อ อาจทำให้ GRAND ไม่สามารถจัดหาเงินทุนจำนวน 162.96 ล้านบาทมาใช้สิทธิได้ทัน และจำเป็นต้องสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ไปโดยปริยายในทางปฏิบัติ

<u>การวิเคราะห์ความสามารถในการจัดหาเงินเพิ่มทุนใน ROH ของ GRAND</u>

จากการประเมินผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ พบข้อเท็จจริงว่า GRAND ไม่มีความสามารถเพียงพอในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ROH จำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานปกติในปัจจุบัน เนื่องจาก GRAND ประสบภาวะขาดทุนสุทธิต่อเนื่องยาวนานกว่า 3 ปี โดยในงวดปี 2568 รายได้รวมและกำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์หลักอย่างโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไป ประกอบกับในงวดไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงบันทึกผลขาดทุนสุทธิเป็นจำนวน 177.28 ล้านบาท นอกจากนี้ ภาระดอกเบี้ยจ่ายประจำงวดที่อยู่ในระดับสูงยังคงเป็นตัวแปรสำคัญที่กดดันความสามารถในการทำกำไร และส่งผลกระทบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจนเหลือเพียง 430.83 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวสูงขึ้นสู่ระดับวิกฤตที่ 21.27 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านฐานะทางการเงินและข้อจำกัดเชิงโครงสร้างทุนในการจัดหาเงินทุนเพิ่มอย่างชัดเจน

ในด้านสภาพคล่อง งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของ GRAND ปรากฏยอดกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในทุกงวดงบการเงิน โดยในงวดปี 2566 ถึงปี 2568 มีกระแสเงินสดลดลงสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานรวมกว่า 1,869.36 ล้านบาท และยังคงติดลบต่อเนื่องในไตรมาส 1 ปี 2569 อีก 28.69 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนเชิงคุณภาพว่า กิจกรรมดำเนินงานตามปกติของ GRAND ไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดภายในเพื่อพึ่งพาตนเองได้ โดยสภาพคล่องที่ใช้ประคับประคองกิจการที่ผ่านมาต้องพึ่งพาเม็ดเงินรับจากกิจกรรมลงทุนหรือการขายสินทรัพย์หลักเป็นสำคัญ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ของ GRAND ลดลงเหลือเพียง 0.11 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานอย่างมากที่ระดับ 0.005 เท่า ซึ่งชี้ชัดเชิงปริมาณถึงข้อจำกัดขั้นรุนแรงด้านสภาพคล่องในการรองรับทั้งภาระหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้นที่มีมูลค่าสูง และภาระการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม

ภายใต้ภาวะวิกฤตทางการเงินที่ GRAND กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ตลอดจนสถานะที่อยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีทางกฎหมายโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ส่งผลให้ GRAND มีข้อจำกัดอย่างมากในการจัดหาเงินทุนจำนวนไม่เกิน 162.96 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ให้ทันภายในระยะเวลาการจองซื้อ (วันที่ 20 – 27 ตุลาคม 2569) เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานตามปกติของ GRAND ในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ ประกอบกับความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มเติมในสภาวการณ์ดังกล่าวยังเป็นไปได้ค่อนข้างยาก

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2569 จนถึงวันที่ 27 กันยายน 2569 GRAND ยังคงประสบปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุดอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่ผิดนัดชำระอยู่ในช่วง 2.41 – 616.08 ล้านบาท และ 0.59 – 19.88 ล้านบาท

ตามลำดับ ซึ่งการที่ GRAND เกิดการผิดนัดชำระหนี้แม้กระทั่งในภาระหนี้กู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายที่มีจำนวนเงินไม่ได้สูงมากนัก ยิ่งเป็นการยืนยันเชิงประจักษ์ถึงสภาวะการขาดแคลนสภาพคล่องขั้นรุนแรงของ GRAND ดังนั้น การที่ GRAND จะต้องจัดหาเงินทุนจำนวนสูงถึง 162.96 ล้านบาท (กรณีที่ 1: สละสิทธิทั้งจำนวน) หรือ 87.74 ล้านบาท (กรณีที่ 2: สละสิทธิบางส่วน) เพื่อนำมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน ROH ให้ทันตามกรอบเวลาการจองซื้อ (ภายในวันที่ 27 ตุลาคม 2569) จึงมีความเป็นไปได้ยากยิ่งในทางปฏิบัติ แม้ว่า GRAND จะอยู่ระหว่างเตรียมนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อขออนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ในวงเงินไม่เกิน 494.60 ล้านบาทก็ตาม แต่วันจัดประชุมและกระบวนการรับชำระเงินจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังกำหนดการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ไปแล้ว จึงไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาความต้องการใช้เงินทุนระยะสั้นในครั้งนี้ได้ทัน

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เนื่องด้วย ROH มีความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขคุณสมบัติด้านการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ให้เป็นไปตามเกณฑ์ผ่อนผันของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 เพื่อหลีกเลี่ยงการถูกพิจารณาเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน การสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จึงเป็นมาตรการสำคัญในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้เข้าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ประกอบกับในปัจจุบัน บริษัทฯ ประสบภาวะข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง ส่งผลทำให้อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน ROH ได้ทันภายในกรอบเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ดี แม้ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว สัดส่วนการถือหุ้นใน ROH ของ GRAND จะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 74.71 ของทุนชำระแล้วก็ตาม แต่ ROH ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อย และ GRAND ยังคงมีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในการบริหารงานของ ROH ต่อไปเช่นเดิม **ดังนั้น การเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญในครั้งนี้ (ธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH) จึงมี<u>ความสมเหตุสมผล</u>**

<u>ส่วนที่ 3:</u> ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของรายการที่มีนัยสำคัญ - ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1. ความเหมาะสมของราคาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ในการประเมินความสมเหตุสมผลของราคาในการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ ROH ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งหมดจำนวน 271,600,000 หุ้น (จากจำนวนหุ้นที่ ROH จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาจองซื้อหุ้นละ 0.60 บาท (ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 162,960,000 บาท (ธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 6 วิธี ได้แก่

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2) วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
3) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
6) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

<u>ข้อจำกัดสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH</u>

ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่ออกรายงานฉบับนี้ งบการเงินรวมฉบับล่าสุดของ ROH ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569)

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569 ROH ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ถึงความจำเป็นในการเลื่อนนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569) เนื่องจาก ROH อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญอย่างยิ่งต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ROH จึงพิจารณาเลื่อนการนำส่งงบการเงินออกไป เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินสะท้อนความถูกต้องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

อ้างอิงสารสนเทศที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ GROREIT ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินคืนให้แก่ ROH (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้)

อย่างไรก็ตาม วันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ GROREIT ดังกล่าวจะเกิดขึ้น หลังจากวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 (กำหนดจัดขึ้นในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน) ซึ่งวันดังกล่าวตรงกับวันสุดท้ายของระยะเวลาการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH พอดี ส่งผลให้<u>ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการซื้อคืนทรัพย์สินหลักของ ROH จะยังคงอยู่ จนกระทั่งถึงวันที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องลงมติพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็น ข้อจำกัดอย่างมีนัยสำคัญอย่างยิ่งต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ROH ซึ่งสามารถสรุปข้อจำกัดออกเป็น 4 มิติ ได้ดังนี้

(1) ข้อจำกัดด้านข้อมูลงบการเงิน

การเลื่อนนำส่งงบการเงินประจำไตรมาสที่ 2/2569 ส่งผลให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต้องใช้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงิน ณ สิ้นไตรมาสที่ 1/2569 เป็นหลัก ซึ่งไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และสภาพคล่องที่แท้จริงในปัจจุบันของ ROH

(2) ข้อจำกัดด้านความไม่แน่นอนของการมีอยู่ของสินทรัพย์หลัก

การซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ถือเป็นปัจจัยชี้ขาดต่อความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern) เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ดำเนินการหลักเพียงแห่งเดียว ที่สร้างกระแสเงินสดให้แก่ ROH ซึ่งความสำเร็จในการเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนสูง และหากไม่สามารถเข้าทำรายการซื้อคืนได้ ROH จะสูญเสียความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตโดยสิ้นเชิง

อนึ่ง ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2569 การซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ยังมิได้เกิดขึ้น และปัจจุบัน ROH อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“**บลจ.วรรณ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ GROREIT ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ โดยแบ่งออกเป็น 3 วาระสำคัญ[12] ดังนี้

- **วาระที่ 1:** พิจารณาอนุมัติการขายคืนทรัพย์สินให้แก่ ROH ในราคา 4,873.00 ล้านบาท ตามที่ ROH ได้มีหนังสือแจ้งยืนยันความพร้อมในการขอซื้อคืน
- **วาระที่ 2:** พิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินให้แก่ บริษัท ออร์คิด ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในราคา 5,300.00 ล้านบาท เพื่อเป็นทางเลือกเพิ่มเติม ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติวาระที่ 1 หรือ ROH ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้
- **วาระที่ 3:** พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินด้วยวิธีการเปิดประมูลแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อรองรับกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามวาระที่ 1 หรือวาระที่ 2 ได้สำเร็จ

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 ROH ได้ทำหนังสือชี้แจงต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ[13] โดยคัดค้านและมีความเห็นแย้งต่อกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีของ GROREIT มีมุมมองว่าสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินตามสัญญาของ ROH ได้สิ้นสุดลงแล้ว โดย ROH ยืนยันว่า ROH ยังคงมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ดังกล่าวตามสัญญาที่เกี่ยวข้องทุกประการ และขณะนี้อยู่ระหว่างการหารือร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายเพื่อพิจารณาแนวทางและมาตรการที่จำเป็นและเหมาะสมในการปกป้องและรักษาสิทธิของ ROH อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ จากการพิจารณาวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น มีความเป็นไปได้สูงอย่างมีนัยสำคัญที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 1 (การอนุมัติจำหน่ายทรัพย์สินคืนให้แก่ ROH) และลงมติอนุมัติในวาระที่ 2 (การอนุมัติจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งเสนอราคาสูงกว่าข้อเสนอของ ROH เป็นจำนวน 427.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.76 ของราคาที่ ROH เสนอซื้อคืน) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าความสำเร็จในการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวของ ROH มีความไม่แน่นอนสูงมาก หรืออาจไม่มีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ

[12] https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=106793601&symbol=GROREIT

[13] https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=106845001&symbol=ROH

แม้ว่า ROH จะมีหนังสือชี้แจงโต้แย้งว่า ROH ยังคงทรงไว้ซึ่งสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินตามข้อตกลงก็ตาม แต่การใช้สิทธิดังกล่าวยังคงต้องดำเนินไปตามขั้นตอนและกระบวนการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อพิพาททางสัญญาที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการพิสูจน์สิทธิและแสวงหาข้อข้อยุติอันเป็นที่สุดในทางกฎหมาย

(3) ข้อจำกัดด้านความไม่แน่นอนของต้นทุนทางการเงินของ ROH ในระยะยาว

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ROH ครั้งที่ 1/2569 (เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569) ได้ลงมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไป และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ทั้ง 3 รูปแบบ โดยโครงสร้างธุรกรรมรูปแบบที่ 1 และ 2 มีลักษณะคล้ายกับธุรกรรมที่เคยทำกับ GROREIT ในอดีต ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้จัดประเภทเป็น "ธุรกรรมการจัดหาเงินทุน" ซึ่งเมื่อ ROH เข้าถึงแหล่งเงินทุนรูปแบบที่ 1 และ 2 จะมีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13.05 และร้อยละ 12.62 ตามลำดับ[14]

ตารางที่ 3-1: ตารางแสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของธุรกรรมย่อยแยกตามรายรูปแบบ

ธุรกรรมการจำหน่ายไป และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ	ธุรกรรมย่อยภายใต้แต่ละรูปแบบ		
	ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ	ธุรกรรมการเช่ากลับทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ	ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ
รูปแบบที่ 1 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ พร้อมการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (Sales and Lease Back with Buy-Back Option)	✓ ราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท	✓ ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท	✓ ราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท
รูปแบบที่ 2 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (Sales with Buy-Back Option)	✓ ราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท	-	✓ ราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท
รูปแบบที่ 3 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sales)	✓ ราคาขายไม่น้อยกว่า 4,873.00 ล้านบาท	-	-

ทั้งนี้ แม้ว่าสารสนเทศที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ของ ROH จะระบุว่า ROH จะเข้าทำรายการตามรูปแบบที่ 1 แต่ยังมิได้ระบุเงื่อนไขทางการเงินเป็นตัวเลขที่ชัดเจน (เช่น ราคาขาย ระยะเวลาเช่า ค่าเช่า และราคาซื้อคืน) ประกอบกับสารสนเทศ ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2569 ระบุเพิ่มเติมว่า การสนับสนุนทางการเงินดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับผลความพึงพอใจในการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) การได้รับอนุมัติที่เกี่ยวข้อง และการเข้าทำสัญญาต่อไป ส่งผลให้ภาระต้นทุนทางการเงินที่แท้จริงจากการเข้าทำธุรกรรมรูปแบบที่ 1 ของ ROH ยังคงไม่สามารถสรุปตัวเลขที่แน่ชัดได้ในปัจจุบัน

[14] อ้างอิงข้อมูลจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน) ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2569 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

นอกจากนี้ ธุรกรรมรูปแบบที่ 1 มีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี เมื่อครบกำหนด ROH จะต้องกลับมาจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวอีกครั้ง ซึ่งหากในอนาคต GRAND ยังไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ ROH ได้ทั้งหมด ROH ก็จะเผชิญความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนสูงอีกครั้ง ก่อให้เกิดต้นทุนทางการเงินแฝงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ในปัจจุบัน (เว้นแต่ GRAND จะชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งหมด ซึ่งจะช่วยลดอัตราคิดลด (WACC) ลงได้ แต่ยังมีความไม่แน่นอนสูงมาก)

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) สูงถึง 2.76 เท่า แสดงให้เห็นว่าต้นทุนทางการเงินของเงินกู้มีน้ำหนักมากต่อต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของ ROH

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) ตัวเลขต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ถือเป็นหนึ่งในตัวเลขสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการคำนวณ ความไม่แน่นอนและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินตามที่กล่าวมาข้างต้น จึงส่งผลโดยตรงต่อความผันผวนและความน่าเชื่อถือของราคาประเมินหุ้นสามัญของ ROH ในภาพรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(4) ข้อจำกัดด้านความไม่แน่นอนที่ ROH จะถูกตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) เพิ่มเติม มากน้อยเพียงใด

จากการวิเคราะห์งบการเงินเฉพาะกิจการ ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตลอดจนโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมของ GRAND ที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 4.1 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า GRAND กำลังเผชิญสภาวะวิกฤตทางการเงินอย่างรุนแรง ทั้งจากปัญหาการขาดสภาพคล่องและการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเมื่อพิจารณาผลกระทบต่อ ROH ในกรณีที่ ROH สามารถซื้อคืนสินทรัพย์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้สำเร็จ โดยการเข้าทำธุรกรรมตามรูปแบบที่ 1 จะส่งผลให้ ROH มีต้นทุนทางการเงินใหม่พุ่งสูงขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13.05 ต่อปี ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 51.22 – 53.35 เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยย้อนหลังช่วง 3 ปี (ปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.51 – 8.63 ต่อปี ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นกลายเป็นปัจจัยกดดันโดยตรงต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องในอนาคตของ ROH ในขณะเดียวกัน หากเกิดกรณีที่ ROH ไม่สามารถซื้อคืนสินทรัพย์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ ก็ย่อมส่งผลกระทบเชิงลบรุนแรงต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของ ROH จากการสูญเสียสินทรัพย์ดำเนินงานหลักเพียงแห่งเดียวไปโดยสิ้นเชิง

ทั้งนี้ เนื่องจาก GRAND มีสถานะเป็นบริษัทแม่และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ROH การถดถอยลงของผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ ROH ไม่ว่าจะเกิดจากกรณีใดก็ตาม จึงถือเป็นปัจจัยหลักและเป็นข้อบ่งชี้สำคัญทางบัญชี (จากการสัมภาษณ์ผู้สอบบัญชี) ที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงการประเมินการด้อยค่าของเงินกู้ยืมที่ ROH ให้กู้ยืมแก่ GRAND สภาวการณ์ดังกล่าวนำมาซึ่งความเสี่ยงสำคัญต่อการรับรู้มูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND โดยตรง

โดยแม้ว่าปัจจุบัน ROH จะได้บันทึกตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ECL) สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นวงเงิน 519.00 ล้านบาท ไปแล้วจำนวน 411.01 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 79.19) แต่ยังคงไม่ได้มีการตั้งสำรอง ECL สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาววงเงิน 3,500.00 ล้านบาท ดังนั้น การที่ผลการดำเนินงานของ ROH มีแนวโน้มปรับตัวถดถอยลง จึงถือเป็นข้อบ่งชี้ทางบัญชีเชิงลบที่เพิ่มความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญให้ ROH อาจถูกผู้สอบบัญชีพิจารณาให้บันทึกสำรอง ECL เพิ่มเติมสำหรับภาระเงินให้กู้ยืมทั้งหมดที่ ROH ให้ GRAND กู้ยืมในอนาคต

ตารางที่ 3-2: สถานะมูลหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่าง ROH กับ GRAND

งบการเงินงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ของ ROH สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569						
รายการ	**เงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ**				**ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น**	**ยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับคงเหลือสุทธิหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ ณ วันที่ 31 มี.ค. 69**
หน่วย: ล้านบาท	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. 69**	**เพิ่มขึ้น**	**ลดลง**	**รวม**		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	500.00	19.00	-	519.00	(411.01)	107.99
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	3,500.00	-	-	3,500.00	-	3,500.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	593.33	- [1/]	-	593.33	(593.33)	-
รวม	**4,593.33**	**19.00**	**-**	**4,612.33**	**(1,004.34)**	**3,607.99**

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.2 ของงบการเงินประจำไตรมาส 1 ปี 2569 ของ ROH สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

หมายเหตุ: 1/ ROH ได้หยุดการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจาก GRAND สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2569

อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติ การกำหนดมูลค่าการตั้งสำรอง ECL ที่แท้จริงยังคงต้องอาศัยดุลยพินิจและปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจอื่นประกอบการพิจารณา เช่น ศักยภาพในการดำเนินธุรกิจที่เหลืออยู่ มูลค่าสินทรัพย์ และความคืบหน้าของแผนปรับโครงสร้างเงินทุนของ GRAND ส่งผลให้มูลค่าภาระการตั้งสำรอง ECL ในท้ายที่สุดยังคงมีความผันผวนสูง และไม่สามารถสรุปเป็นตัวเลขที่แน่นอนได้ในปัจจุบัน ซึ่งความไม่แน่นอนของยอดตั้งสำรองดังกล่าวนับเป็นข้อจำกัดสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อความน่าเชื่อถือและความผันผวนในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ROH อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันและข้อจำกัดดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พยายามอย่างดีที่สุดในการวิเคราะห์ และจัดทำรายงานฉบับนี้ บนพื้นฐานของข้อมูล เอกสาร สารสนเทศที่ได้รับ และการปรับปรุงรายการตามแนวทางที่ระบุไว้ข้างต้น ณ วันที่จัดทำรายงาน อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นที่ใช้รายงานฉบับนี้ ควรพิจารณาประกอบกับข้อจำกัดสำคัญตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจอย่างรอบคอบ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงินสำหรับปี 2564 – 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. งบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ ที่เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และข้อมูลอุตสาหกรรมจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH การเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ได้ดังนี้

1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยเป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ ROH ตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ คือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ สามารถนำงบการเงินดังกล่าวมาคำนวณหามูลค่าหุ้นตามบัญชีของ ROH ได้ดังนี้

ตารางที่ 3-3: มูลค่าตามบัญชีของ ROH ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

มูลค่าตามบัญชีของ ROH	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	หน่วย
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	938.92	ล้านบาท
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	3.19	ล้านบาท
ส่วนต่างจากการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(128.64)	ล้านบาท
กำไรสะสม (ขาดทุน)		ล้านบาท
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	93.75	ล้านบาท
ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,814.93)	ล้านบาท
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	2,678.72	ล้านบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	**1,771.01**	**ล้านบาท**
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด	938,917,233[1/]	(หุ้น)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	**1.89**	**(บาท/หุ้น)**

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH เท่ากับ **1.89 บาทต่อหุ้น**

อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะของ ROH ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของ ROH ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้ วิธีดังกล่าวยังไม่สามารถสะท้อนเหตุการณ์สำคัญภายหลังวันที่ในงบการเงิน โดยเฉพาะข้อเท็จจริง ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ที่การซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROREIT ยังมิได้เกิดขึ้น และ ROH ยังคงอยู่ระหว่างการดำเนินการ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูงว่าจะสำเร็จหรือไม่ ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของหุ้นสามัญ ROH ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

1.2 วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำสินทรัพย์รวมของ ROH หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ คือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน เป็นต้น

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH โดยวิธีนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมงวดล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยพิจารณาประเด็นสำคัญ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้ (1) ROH สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ (“**กรณีซื้อคืนได้**”)

และ (2) ROH ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ (“**กรณีซื้อคืนไม่ได้**”)

(1) ROH สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้

1.2.1 ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ก่อนหน้านี้ ROH ได้ว่าจ้าง บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**” หรือ “**TPA**”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ตามรายงานประเมินเลขที่ ทพ.25-2281-1-196 ฉบับลงวันที่ 22 ตุลาคม 2568

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นควรไม่นำมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินราคาฉบับดังกล่าว มาใช้ในการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม แม้ว่าตามคู่มือหลักเกณฑ์การทำรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน (ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 เป็นต้นไป) จะระบุให้สามารถใช้อ้างอิงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือนได้ก็ตาม โดยมีเหตุผลสำคัญดังต่อไปนี้:

(1) รายงานประเมินราคาฉบับดังกล่าวจัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ซึ่งจัดทำขึ้นภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน พ.ศ. 2558 (ข้อ 6) ที่กำหนดให้รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีผลใช้อ้างอิงได้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนาม โดยข้อบังคับดังกล่าวยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น และเพิ่งถูกยกเลิกไปเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569

(2) ณ วันที่ออกรายงานความเห็นฉบับนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีอายุเกือบครบ 12 เดือนแล้ว ซึ่งใกล้สิ้นสุดระยะเวลาที่ยอมรับได้

(3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ติดต่อสอบถามไปยังผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อขอให้ยืนยันมูลค่าทรัพย์สินโรงแรมตามรายงานฉบับลงวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทว่าผู้ประเมินราคาอิสระแจ้งความประสงค์ที่จะทบทวนและปรับปรุงข้อมูล (Review & Update) ในรายงานประเมินราคาใหม่ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานล่าสุดของโรงแรมให้เป็นปัจจุบันมากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณา<u>ไม่</u>นำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับดังกล่าวมาใช้อ้างอิงในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้

1.2.2 ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ROH ได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (REIT Buy-Back) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เนื่องจาก ณ ขณะนั้นยังไม่มีการประกาศมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (“มาตรการทางภาษีสำหรับ REIT Buy-Back”) อย่างเป็นทางการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับ REIT Buy-Back และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ROH จึงได้ยื่นหนังสือร้องเรียน ขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ ROH ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว รวมถึงได้ยื่นหนังสือของดเบี้ยปรับเงินเพิ่มภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการร้องขอความเป็นธรรมดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม

2569 ROH จึงได้บันทึกเงินเพิ่มภาษีอากรที่เกี่ยวข้องแล้วเป็นจำนวนรวม 440 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 408 ล้านบาท) ซึ่งแสดงใน "หนี้สินหมุนเวียนอื่น" ในงบฐานะการเงิน ทั้งนี้ หากท้ายที่สุดแล้ว ROH ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าว ROH จะทำการปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าวรวมถึงเงินเพิ่มในงวดที่ได้รับทราบผลต่อไป *(ข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงินของ ROH สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH)*

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH มีประมาณการหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายและเงินเพิ่มภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวน 1,040.00 ล้านบาท (ประกอบด้วยภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 600.00 ล้านบาท และเงินเพิ่มภาษีอากรจำนวน 440.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นภาระภาษีที่สืบเนื่องจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในอดีต ทั้งนี้ ตามมาตรา 6 (3) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 753) พ.ศ. 2565 ได้กำหนดเงื่อนไขสำคัญในการยกเว้นภาษีว่า ROH จะต้องดำเนินการซื้อทรัพย์สินคืนจากทรัสตีของกองทรัสต์ภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ได้จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ROH ไม่สามารถดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ กลับคืนมาได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประเมินว่า ROH มีความเป็นไปได้ค่อนข้างมากที่จะไม่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวนดังกล่าว และส่งผลให้ ROH มีภาระต้องชำระเงินเพิ่มภาษีอากรเพิ่มเติมตามระยะเวลาที่ยังมิได้ชำระเงินภาษี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้คำนวณเงินเพิ่มภาษีอากรเพิ่มเติมจนถึงวันที่จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ (วันที่ 6 ตุลาคม 2569) โดยอ้างอิงตามบทบัญญัติในมาตรา 27 แห่งประมวลรัษฎากร ที่กำหนดให้คำนวณเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือน (เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน) จากยอดภาษีค้างชำระ โดยรวมแล้วต้องไม่เกินจำนวนภาษีที่ต้องชำระ ซึ่งจากการคำนวณเงินเพิ่มสำหรับระยะเวลาอีก 7 เดือน (ตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง เดือนตุลาคม 2569) บนฐานภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 600.00 ล้านบาท จะได้เงินเพิ่มภาษีอากรเพิ่มเติมอีกจำนวน 63.00 ล้านบาท (600 ล้านบาท * ร้อยละ 1.5 * 7 เดือน)

1.2.3 ภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อมาใช้ในการซื้อคืน

อ้างอิงข้อมูลปรากฏในสารสนเทศที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ของ ROH จะระบุว่า ROH จะเข้าทำรายการตามรูปแบบที่ 1 โดยมีราคาขายสินทรัพย์ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท และมีภาระผูกพันในการซื้อคืนสินทรัพย์รวมค่าเช่าในมูลค่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท (รายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 3-1 ข้างต้น) จากโครงสร้างธุรกรรมดังกล่าว ส่งผลให้ ROH มีภาระหนี้สินสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 1,800.00 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินกู้ยืมเพื่อรองรับการซื้อคืนสินทรัพย์กับมูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายออกไป

1.2.4 ภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการซื้อคืน

การซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ในครั้งนี้ จะประกอบด้วย 2 ธุรกรรมหลัก คือ (1) การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้กับนักลงทุน และ (2) การซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวจาก GROREIT โดยการโอนกรรมสิทธิ์แต่ละขั้นตอนจะมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นประมาณ 200.00 ล้านบาทต่อครั้ง ส่งผลให้ภาระค่าใช้จ่ายทั้งสองขั้นตอนมีมูลค่ารวมประมาณ 400.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมุติฐานบนหลักความระมัดระวังให้ ROH เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เนื่องจาก ROH อยู่ในสภาวะตึงตัวทางด้านการเงินและมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุน จึงอาจมีข้อจำกัดด้านอำนาจการต่อรองเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว

1.2.5 รายการปรับเพิ่มผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) กรณีซื้อคืนได้

การเข้าทำธุรกรรมซื้อคืนสินทรัพย์ตามรูปแบบที่ 1 จะส่งผลให้ ROH มีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13.05 ต่อปี ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 51.22 – 53.35 เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยย้อนหลังของ ROH ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.51 – 8.63 ต่อปี ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่พุ่งสูงขึ้นดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยกดดันโดยตรงต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องในอนาคตของ ROH

ทั้งนี้ เนื่องจาก GRAND มีสถานะเป็นบริษัทแม่และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของ ROH การถดถอยลงของผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ ROH จึงถือเป็นข้อบ่งชี้สำคัญทางบัญชี (จากการสัมภาษณ์ผู้สอบบัญชีของ ROH) ที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความเสี่ยงในการรับรู้สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) เพิ่มเติม สำหรับรายการเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ (GRAND) สุทธิคงค้างจำนวน 3,607.99 ล้านบาท

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมติฐานตามหลักความระมัดระวัง โดยพิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ECL) เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 25.00 – 75.00 ของมูลค่าเงินให้กู้ยืมสุทธิดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการตั้งสำรองเพิ่มขึ้นประมาณ 902.00 – 2,705.99 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 25.00 – 75.00 ของมูลค่าเงินให้กู้ยืมสุทธิจำนวน 3,607.99 ล้านบาท) ทั้งนี้ สาเหตุที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตเต็มจำนวนร้อยละ 100.00 เนื่องจากกรณีดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ ROH สามารถบรรลุการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ กลับมาได้สำเร็จ ซึ่งหากผลการดำเนินงานของโรงแรมฯ ภายใต้การบริหารของ ROH มีการฟื้นตัวและเติบโตขึ้นในอนาคต สินทรัพย์ดังกล่าวยังคงเป็นแหล่งสร้างกระแสเงินสดและสภาพคล่องส่วนเกินที่สำคัญ ซึ่งจะเปิดโอกาสให้ GRAND สามารถนำสภาพคล่องหรือผลตอบแทนที่ได้รับจาก ROH มาใช้รองรับการชำระหนี้คืนแก่ ROH ได้บางส่วนในอนาคต

<u>ส่วนการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ ROH - กรณีซื้อคืนได้</u>

จากการพิจารณารายการที่กล่าวไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH จากวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 3-4: ส่วนปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ ROH - กรณีซื้อคืนได้

มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของ ROH	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	หน่วย
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,771.01	ล้านบาท
<u>รายการปรับปรุง</u>		
1.2.1 รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	-[1/]	ล้านบาท
1.2.2 รายการภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back	(63.00)[2/]	ล้านบาท
1.2.3 ภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อมาใช้ในการซื้อคืน	(1,800.00)[3/]	ล้านบาท
1.2.4 ภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการซื้อคืน	(400.00)[4/]	ล้านบาท
1.2.5 รายการปรับเพิ่มผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) กรณีซื้อคืนได้	(2,705.99) - (902.00)[5/]	ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิหลังปรับปรุง	**(3,197.98) - (1,393.98)**	**ล้านบาท**
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด	938,917,233[6/]	หุ้น
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	**(3.41) - (1.48)**	**บาท/หุ้น**

หมายเหตุ:

1/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.1 ของรายงานฉบับนี้

2/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้

3/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้

4/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.4 ของรายงานฉบับนี้

5/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.5 ของรายงานฉบับนี้

6/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH เท่ากับ **(3.41) - (1.48) บาทต่อหุ้น**

(2) ROH ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้

1.2.6 รายการปรับลดสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ

ตารางที่ 3-5: แสดงผลกระทบงบการเงินของ ROH ในกรณี ROH ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	ปรับปรุง	31 มีนาคม 2569 (ฉบับปรับปรุง)
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134.95	-	134.95
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	64.07	-	64.07
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	243.99	-	243.99
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทใหญ่ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,500.00	-	3,500.00
สินค้าคงเหลือ	2.22	-	2.22
เงินประกันสัญญาเช่า	136.00	-	136.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.98	-	8.98
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**4,090.21**	-	**4,090.21**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7.50	-	7.50
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,719.72	(3,718.65)	1.07
สินทรัพย์สิทธิการใช้	48.40	-	48.40
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.05	(3.05)	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	262.40	-	262.40
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**4,041.08**	**(3,721.70)**	**319.38**
รวมสินทรัพย์	**8,131.29**	**(3,721.70)**	**4,409.58**
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	163.43	-	163.43
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	760.20	-	760.20
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14.24	-	14.24
ส่วนของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,829.95	(4,829.95)	0.00
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	62.48	-	62.48
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	452.61	-	452.61
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**6,282.90**	**(4,829.95)**	**1,452.95**
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40.06	-	40.06
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	36.93	-	36.93
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.39	-	0.39
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	77.37	-	77.37
รวมหนี้สิน	**6,360.27**	**(4,829.95)**	**1,530.32**

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	ปรับปรุง	31 มีนาคม 2569 (ฉบับปรับปรุง)
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	938.92	-	938.92
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	3.19	-	3.19
ส่วนต่างจากการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(128.64)	-	(128.64)
กำไร(ขาดทุน)สะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	93.75	-	93.75
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,814.93)	1,108.25	(706.68)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,678.72	-	2,678.72
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,771.01**	**1,108.25**	**2,879.26**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**8,131.29**	**(3,721.70)**	**4,409.58**

ที่มา: ROH

จากตารางข้างต้น จะพบว่าหาก ROH ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้สำเร็จ สินทรัพย์ของ ROH จะลดลงจำนวน 3,271.70 ล้านบาท และหนี้สินจะลดลงจำนวน 4,829.95 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกำไรจากการปลดภาระซื้อคืน จำนวน 1,108.25 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไรจากการปลดภาระซื้อคืนดังกล่าวถือเป็นรายได้ทางภาษีที่ต้องนำมารวมคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำงวดทันที ในอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00 สำหรับบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้คำนวณภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการปลดหนี้ดังกล่าว คิดเป็นจำนวน 221.65 ล้านบาท (1,108.25 * ร้อยละ 20.00)

1.2.7 รายการปรับเพิ่มผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL)

ในกรณีที่ ROH ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ ย่อมส่งผลกระทบเชิงลบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของ ROH อย่างมีนัยสำคัญจากการสูญเสียสินทรัพย์ดำเนินงานหลักเพียงแห่งเดียวไปโดยสิ้นเชิง ซึ่งการสูญเสียแหล่งรายได้หลักดังกล่าวนับเป็นปัจจัยบั่นทอนฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของ ROH อย่างรุนแรง

ทั้งนี้ เนื่องจาก GRAND มีสถานะเป็นบริษัทแม่และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของ ROH การถดถอยลงของผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ ROH จึงถือเป็นข้อบ่งชี้สำคัญทางบัญชี (จากการสัมภาษณ์ผู้สอบบัญชีของ ROH) ที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความเสี่ยงในการรับรู้สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) เพิ่มเติม สำหรับรายการเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ (GRAND) สุทธิคงค้างจำนวน 3,607.99 ล้านบาท

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมติฐานตามหลักความระมัดระวัง โดยพิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ECL) เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 100.00 ของมูลค่าเงินให้กู้ยืมสุทธิดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการตั้งสำรองเพิ่มขึ้นเต็มจำนวน 3,607.99 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 100.00 ของมูลค่าเงินให้กู้ยืมสุทธิจำนวน 3,607.99 ล้านบาท) เนื่องจากความสามารถในการชำระหนี้คืนของ GRAND ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการที่ ROH สูญเสียสินทรัพย์หลักในการดำเนินงาน ซึ่งถือเป็นแหล่งสร้างกระแสเงินสดสำคัญที่จะนำสภาพคล่องกลับมาช่วยรองรับการชำระหนี้ของ GRAND ในอนาคต (ทั้งนี้ รายได้รวมของ ROH คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 ของรายได้รวมของกลุ่ม GRAND โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของ ROH และ GRAND ประจำปี 2568 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2569)

1.2.8 ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back

ข้อมูลตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1.2.2 ข้างต้น

<u>ส่วนการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ ROH</u> – กรณีซื้อคืนไม่ได้

ตารางที่ 3-6: ส่วนปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ ROH - กรณีซื้อคืนไม่ได้

มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วของ ROH	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	หน่วย
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,771.01	ล้านบาท
<u>รายการปรับปรุง</u>		
1.2.6 รายการปรับลดสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (กำไรจากการปลดภาระซื้อคืนหลังหักภาษี)	886.60[1/]	ล้านบาท
1.2.7 รายการปรับเพิ่มผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL)	(3,607.99)[2/]	ล้านบาท
1.2.8 รายการภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back	(63.00)[3/]	
ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิหลังปรับปรุง	**(1,013.38)**	**ล้านบาท**
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด	938,917,233[4/]	หุ้น
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	**(1.08)**	**บาท/หุ้น**

หมายเหตุ:

1/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.6 ของรายงานฉบับนี้

2/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.7 ของรายงานฉบับนี้

3/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.8 ของรายงานฉบับนี้

4/ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH กรณีซื้อคืนไม่ได้ เท่ากับ **<u>(1.08) บาท/หุ้น</u>**

ดังนั้น จากการประเมินหุ้นโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH ทั้งกรณีที่ซื้อคืนได้ และกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ เท่ากับ <u>(3.41) – (1.08) บาท/หุ้น</u> ทั้งนี้ ในทางการเงิน หากผลการประเมินมูลค่าหุ้นมีมูลค่าติดลบ จะถือว่ามูลค่าหุ้นสามัญ เท่ากับศูนย์ (0.00 บาท/หุ้น) ตามหลักความรับผิดจำกัด (Limited Liability) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบภาระหนี้สินไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ได้ลงทุนไว้เท่านั้น ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ **<u>จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH เท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น</u>**

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่าง ๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) (ถ้ามี) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน (ถ้ามี) ซึ่งสำหรับกรณีของ ROH ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปรุงรายการสำคัญเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมอย่างรอบด้าน ได้แก่ (1) ประมาณการภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back (2) การรับรู้ภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการซื้อคืนสินทรัพย์ (3) ภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการซื้อคืน (4) การรับรู้รายการปรับเพิ่มค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) สำหรับเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแม่ (GRAND) ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ และ (5) การปรับลดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ออกทั้งหมดในกรณีที่ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวได้

ตามหลักทฤษฎีการประเมินมูลค่ากิจการ สำหรับบริษัทที่อยู่ในภาวะวิกฤตทางการเงิน มีความเสี่ยงต่อการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Risk) หรือเผชิญภาวะประสบปัญหาทางการเงิน (Distressed

Company) การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) ถือเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมที่สุด เนื่องจากเป็นการประเมินบนพื้นฐานของมูลค่าที่สามารถรับรู้ได้จริง (Realizable Value) จากฐานสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการในสภาวะที่มีความไม่แน่นอนสูงได้อย่างเป็นรูปธรรมที่สุด

ดังนั้น ภายใต้สถานการณ์ของ ROH ในปัจจุบัน ซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนสูงในการเข้าทำรายการซื้อคืนสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลักเพียงแห่งเดียวของ ROH การประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจึงเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมที่สุด ในสถานการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ในเชิงเปรียบเทียบ ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ได้อย่างครอบคลุม ตรงต่อความเป็นจริง และสอดคล้องกับสภาวะความไม่แน่นอนของกิจการในปัจจุบันอย่างครบถ้วน

1.3 วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าบนสมมติฐานว่า ราคาตลาดสะท้อนถึงกลไกอุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์อย่างเหมาะสม โดยคำนวณจาก ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price: VWAP) จากการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังในหลากหลายช่วงเวลา ได้แก่ 7 วัน, 15 วัน, 30 วัน, 60 วัน, 90 วัน, 120 วัน, 180 วัน และ 360 วันทำการ ย้อนหลังจากวันที่ 21 กันยายน 2569 (หนึ่งวันทำการก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 จะมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน)

อย่างไรก็ดี เนื่องจากหลักทรัพย์ของ ROH ถูกตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) ห้ามซื้อขายอย่างต่อเนื่อง มาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568[15] จากกรณีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วน ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดและปริมาณการซื้อขายที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ได้

1.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของกิจการโดยการนำมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งเท่ากับ 1.89 บาท/หุ้น คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดียวกันกับ ROH จำนวน 6 บริษัท โดยเป็นข้อมูลถึงวันที่ 21 กันยายน 2569 (ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 จะมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

[15] นอกจากนี้ ในปี 2569 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังมีการประกาศขึ้นเครื่องหมาย SP ที่หลักทรัพย์ของ ROH อีกหลายครั้ง จากกรณีไม่ส่งงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (เมื่อ 4 มีนาคม 2569) จากกรณีผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินประจำปี 2568 (เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2569) จากกรณีผู้สอบบัญชีไม่ให้ข้อสรุปต่องบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2569) และจากกรณีไม่ส่งงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (เมื่อ 17 สิงหาคม 2569)

ตารางที่ 3-7: ข้อมูลบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

รายชื่อ	ชื่อย่อหลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บมจ. เบาด์ แอนด์ บียอนด์	BEYOND	ประกอบธุรกิจลงทุน พัฒนา และดำเนินธุรกิจโรงแรมและการบริการ โดยมุ่งเน้นโรงแรมที่เอกลักษณ์เฉพาะตัว ปัจจุบันลงทุนในโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ
2. บมจ. ดิเอราวัณ กรุ๊ป	ERW	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่สอดคล้องกับทำเลสถานที่ตั้ง และกลุ่มเป้าหมาย เป็นธุรกิจหลัก โดยมีธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคาร
3. บมจ. แมนดารินโฮเต็ล	MANRIN	ธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการที่พักอาศัย จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม การประชุมสัมมนา การจัดเลี้ยงและการให้บริการอื่นๆอันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม
4. บมจ. โอเอชทีแอล	OHTL	โรงแรม ภัตตาคาร สปา
5. บมจ. แชงกรี-ลา โฮเต็ล	SHANG	ธุรกิจโรงแรมชั้นหนึ่ง เพื่อให้บริการที่พักอาศัย จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม เช่น ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง บริการศูนย์ธุรกิจ และบริการศูนย์สุขภาพ เป็นต้น และลงทุนในบริษัทอื่น
6. บมจ. วีรันดา รีสอร์ท	VRANDA	ประกอบธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท มีโครงการโรงแรมทั้งหมด 7 แห่ง คือ 1) โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท หัวหิน 2) โรงแรมวีรันดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่ 3) โรงแรมโซ โซฟิเทล แบงค็อก 4) โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท พัทยา 5) โรงแรม ร็อคกี้ บูติค รีสอร์ท 6) โรงแรมเวอโซ หัวหิน 7) โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท ภูเก็ต และมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 แห่ง คือ 1) โครงการวีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และ 2) โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และ 3) โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

ตารางที่ 3-8: ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

บริษัท *(หน่วย: ล้านบาท)*	มูลค่าตลาด ณ วันที่ 21 กันยายน 2569	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569[1/]	ส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569[2/]	รายได้รวมย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด[3/]	กำไร (ขาดทุน) สุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด[4/]	สัดส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้รวม[5/6/] (ร้อยละ)
1. BEYOND	2,088.49	12,518.66	6,442.65	3,539.18	97.26	99.77
2. ERW	18,179.38	26,433.29	9,131.58	8,132.16	877.27	98.29
3. MANRIN	546.18	618.84	487.41	358.99	39.72	99.50
4. OHTL	4,000.92	5,789.69	3,026.70	2,767.69	365.25	99.89
5. SHANG	5,687.50	8,332.77	7,743.00	2,152.48	355.97	99.06
6. VRANDA	1,393.81	5,921.38	1,842.89	1,693.49	53.80	95.55
ROH	**N/A[7/]**	**8,131.29**	**1,771.01**	**1,042.44**	**(1,276.69)[8/]**	**100.00**

ที่มา: www.setsmart.com และตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ:

1/ ยกเว้นสำหรับ ROH จะเป็นสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

2/ ยกเว้นสำหรับ ROH จะเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

3/ รายได้รวม 4 ไตรมาสย้อนหลัง ผลการดำเนินงานนับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 ยกเว้นสำหรับ ROH จะเป็นผลการดำเนินงานนับจากวันที่ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569

4/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ 4 ไตรมาสย้อนหลัง ผลการดำเนินงานนับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 ยกเว้นสำหรับ ROH จะเป็นผลการดำเนินงานนับจากวันที่ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569

5/ รายได้รวมซึ่งไม่นับรวมรายได้ทางการเงิน

6/ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ของ BEYOND ERW MANRIN OHTL SHANG VRANDA และ ROH

7/ หุ้นสามัญของ ROH ถูกตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) ห้ามซื้อขายอย่างต่อเนื่องตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568 จากกรณีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วน จึงไม่มีราคาตลาดอ้างอิง

8/ ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง นับจากวันที่ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 ROH ต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เป็นจำนวนรวม 1,202.82 ล้านบาท *(ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาผลการดำเนินงานของ ROH เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)*

สรุปการประเมินราคาหุ้นของ ROH ได้ดังนี้

ตารางที่ 3-9: การประเมินราคาหุ้นของ ROH โดยวิธี P/BV Ratio

บริษัท	ค่า P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
1. BEYOND	0.31	0.31	0.33	0.35	0.36	0.36	0.37	0.34
2. ERW	2.01	2.00	1.99	1.83	1.72	1.64	1.58	1.45
3. MANRIN	1.12	1.13	1.15	1.15	1.18	1.21	1.25	1.31
4. OHTL	1.37	1.35	1.34	1.33	1.34	1.37	1.49	1.62
5. SHANG0	0.73	0.73	0.73	0.74	0.74	0.76	0.79	0.80
6. VRANDA	0.76	0.76	0.76	0.75	0.73	0.73	0.74	0.75
ค่ามัธยฐานของ 6 บริษัท	**0.94**	**0.95**	**0.95**	**0.95**	**0.96**	**0.99**	**1.02**	**1.05**
มูลค่าหุ้น ROH (บาท/หุ้น)	**1.77**	**1.79**	**1.80**	**1.79**	**1.81**	**1.86**	**1.92**	**1.98**

ที่มา: www.setsmart.com

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ ROH เท่ากับ **1.77 – 1.98 บาทต่อหุ้น**

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV) เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ ROH ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มาคำนวณเปรียบเทียบกับอัตราส่วน P/BV อ้างอิงของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีโครงสร้างรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 6 บริษัท ทั้งนี้ การอ้างอิงงบการเงิน ณ วันดังกล่าว ยังคงสามารถระบุกลุ่มบริษัทเทียบเคียงที่มีลักษณะการดำเนินงานสอดคล้องกันได้ เนื่องจากงบการเงินดังกล่าวยังคงรับรู้รายการสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ไว้ตามปกติ อย่างไรก็ดี มูลค่าหุ้นที่ประเมินได้จากวิธีนี้จะมีความเหมาะสมเฉพาะภายใต้สมมติฐานที่ ROH ยังมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ เท่านั้น ซึ่งขัดแย้งกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่ ROH ยังมิได้ข้อสรุปในการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากนี้ ในกรณีที่ ROH ไม่สามารถเข้าซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ ได้ ในทางปฏิบัติจะไม่สามารถคำนวณประเมินมูลค่าด้วยวิธี P/BV ได้ เนื่องจากไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่มีโครงสร้างธุรกิจและระดับความเสี่ยงจากการสูญเสียสินทรัพย์ดำเนินการหลักในลักษณะเดียวกับ ROH มาอ้างอิงได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) จึงไม่สามารถสะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของหุ้นสามัญ ROH และไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ประเมินมูลค่าภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

1.5 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)

วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio) เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนวณจากกำไรสุทธิต่อหุ้นของ ROH คูณด้วยอัตราส่วน P/E ถัวเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทเป้าหมายที่นำมาเปรียบเทียบ อย่างไรก็ดี เนื่องจากผลการดำเนินงานของ ROH ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมงวด 12 เดือน

ย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีผลขาดทุนสุทธิ (เท่ากับ (1,276.69) ล้านบาท) ส่งผลให้กำไรสุทธิต่อหุ้นมีค่าติดลบ (อยู่ที่ ((1.36) บาทต่อหุ้น) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ด้วยวิธีนี้ได้

โดยทั่วไป หากบริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิ การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) จะส่งผลให้มูลค่าหุ้นเป็นตัวเลขติดลบ ซึ่งไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริง และไม่สามารถนำมาอ้างอิงได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ใช้วิธีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ซึ่งสอดคล้องกับหลักการและมาตรฐานการประเมินมูลค่าทางการเงินโดยทั่วไป

1.6 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) เป็นวิธีประเมินที่อิงตามหลักการทางการเงินเชิงทฤษฎี ซึ่งมุ่งเน้นการสะท้อนมูลค่าจากการประมาณการความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ ย่อมต้องขึ้นอยู่กับ 3 หลักการสำคัญ ได้แก่:

- ความสามารถในการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสินทรัพย์ดำเนินงานได้อย่างน่าเชื่อถือ
- การคงอยู่ของสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis)
- การสามารถกำหนดอัตราส่วนลดหรือต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่เหมาะสมและสะท้อนระดับความเสี่ยงที่แท้จริงได้

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ข้อมูลและข้อเท็จจริง ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเห็นว่า สถานการณ์ปัจจุบันของ ROH มีปัจจัยสำคัญที่ไม่เอื้ออำนวยและไม่รองรับหลักการข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยสรุปออกเป็นประเด็นหลักได้ดังนี้:

(1) <u>การไม่สามารถประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานได้ จากความไม่แน่ชัดของสิทธิในการใช้สินทรัพย์หลัก</u>

ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ถือเป็น สินทรัพย์ดำเนินการหลักเพียงแห่งเดียวที่สร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ ROH แต่ในปัจจุบัน ROH ยังไม่มีความแน่ชัดเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากกระบวนการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินจาก GROREIT ยังมีความไม่แน่นอนสูงในหลายมิติ:

- **ความเสี่ยงจากการขัดแย้งของเงื่อนไขเวลา:** วันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ GROREIT (28 ตุลาคม 2569) เพื่อพิจารณาอนุมัติขายทรัพย์สินคืนให้กับ ROH จะเกิดขึ้นภายหลังวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ GRAND (27 ตุลาคม 2569) เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH และเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ส่งผลให้สิทธิในสินทรัพย์หลักยังคงมีความไม่แน่นอนนับจนถึงวันที่ผู้ถือหุ้นของ GRAND ต้องลงมติเพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการสละสิทธิการเพิ่มทุน
- **ความเสี่ยงจากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อแย้งทางสัญญา:** บลจ.วรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ GROREIT ได้บรรจุวาระการประชุมเพื่อพิจารณาขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่นในราคาที่สูงกว่าข้อเสนอของ ROH ถึง 427.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 8.76 ของราคาที่ ROH เสนอซื้อคืน) ซึ่งทำให้มีความเป็นไปได้สูงอย่างมีนัยสำคัญที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่รับรองข้อเสนอของ ROH ทั้งนี้ แม้ ROH จะทำหนังสือโต้แย้งเพื่อยืนยันสิทธิในการซื้อคืนตามข้อตกลงสัญญา แต่กระบวนการสร้างความชัดเจนทางสิทธิดังกล่าวยังต้องอาศัยระยะเวลาและขั้นตอนทางกฎหมาย จึงไม่อาจคาดการณ์ข้อยุติอันเป็นที่สุดได้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นแหล่งสร้างรายได้และกระแสเงินสดเพียงแห่งเดียว การสูญเสียสิทธิในสินทรัพย์ดังกล่าวย่อมหมายถึงการสูญเสียกระแสเงินสดจากการดำเนินงานทั้งหมดของ ROH ตราบใดที่ยังไม่มีความแน่ชัดเกี่ยวกับสิทธิในการใช้สินทรัพย์ดำเนินการหลักดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างสมเหตุสมผล

(2) <u>ความไม่แน่นอนของสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)</u>

เนื่องจากทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ เป็นแหล่งสร้างรายได้และกระแสเงินสดเพียงแห่งเดียวของ ROH ความสำเร็จของการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยชี้ขาดต่อการดำรงอยู่ของสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ของ ROH โดยหาก ROH ไม่สามารถซื้อคืนหรือได้รับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวได้ ROH จะสูญเสียความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะมีผลกระทบให้สมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) สิ้นสุดลงทันที ดังนั้น การจัดทำประมาณการทางการเงินระยะยาวบนสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง จึงไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและระดับความเสี่ยงทางธุรกิจของ ROH ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

(3) <u>ความไม่แน่นอนของการกำหนดต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)</u>

เนื่องจาก ROH มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ในระดับสูงถึง 2.76 เท่า อัตราต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมจึงถือเป็นตัวแปรหลักที่มีน้ำหนักอย่างมากต่อการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) หรืออัตราคิดลด อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถกำหนดอัตราต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมที่สะท้อนระดับความเสี่ยงที่แท้จริงได้ เนื่องจากต้นทุนเงินกู้ยืมของ ROH ในอนาคตยังมีความผันผวนสูง แม้ ROH จะได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรูปแบบที่ 1 (ข้อมูลปรากฏในตารางที่ 3-1 ข้างต้น) ที่ประมาณการต้นทุนทางการเงินไว้ที่ร้อยละ 13.05 แต่เงื่อนไขจริงยังอยู่ระหว่างการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ทำให้ภาระต้นทุนทางการเงินที่แท้จริงจากการเข้าทำธุรกรรมรูปแบบที่ 1 ของ ROH ยังคงไม่สามารถสรุปตัวเลขที่แน่ชัดได้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมรูปแบบที่ 1 ดังกล่าวยังเป็นเพียงการจัดหาเงินทุนระยะสั้นที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี ส่งผลให้เมื่อภาระหนี้สินครบกำหนด ROH จำเป็นต้องเผชิญความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่มารองรับการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวอีกครั้ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหาก GRAND ยังไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมแก่ ROH ได้ตามกำหนด สภาวการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ต้นทุนเงินกู้ยืมที่แท้จริงในระยะยาวได้เช่นนี้ จึงส่งผลให้ไม่สามารถกำหนดอัตราคิดลด หรือต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่มีความน่าเชื่อถือและสมเหตุสมผลเพื่อนำมาใช้อ้างอิงเป็นอัตราส่วนลด (Discount Rate) ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ได้

จากปัจจัยข้างต้น ทั้งความไม่แน่ชัดในสิทธิการใช้สินทรัพย์หลัก ข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ตลอดจนความไม่แน่นอนของต้นทุนเงินกู้ยืมซึ่งส่งผลกระทบต่อการกำหนดอัตราคิดลด (WACC) ได้อย่างสมเหตุสมผล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงไม่สามารถจัดทำประมาณการทางการเงินและไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันได้

1.7 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของหุ้น ROH ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่าง ๆ ดังนี้

ตารางที่ 3-10: ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของหุ้น ROH ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ

ROH	มูลค่าหุ้นของ ROH[1/] (บาท/หุ้น)	ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน[1/] (บาท/หุ้น)	มูลค่าหุ้น ROH สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน		ความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่า
			(บาท/หุ้น)	(ร้อยละ)	
	(1)	(2)	(3) = (2) – (1)	(3)/(2)	
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	1.89	0.60	1.29	215.00	ไม่เหมาะสม
2. วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	0.00[2/]	0.60	(0.60)	(100.00)	เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	n.a.[3/]	0.60	n.a.	n.a.	ไม่สามารถประเมินได้
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	1.77 – 1.98	0.60	1.17 – 1.38	195.00 – 230.00	ไม่เหมาะสม
5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	n.a.[4/]	0.60	n.a.	n.a.	ไม่สามารถประเมินได้
6. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	n.a.[5/]	0.60	n.a.	n.a.	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ:

1/ หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 938,917,233 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2/ จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว จะได้มูลค่าหุ้นอยู่ระหว่าง (3.41) - (1.08) บาท/หุ้น ทั้งนี้ ในทางการเงิน หากผลการประเมินมูลค่าหุ้นมีมูลค่าติดลบ จะถือว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญเท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น ตามหลักความรับผิดจำกัด (Limited Liability) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบภาระหนี้สินไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ลงทุนไว้เท่านั้น

3/ n.a. = not applicable เนื่องจากหุ้นของ ROH ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ห้ามซื้อขาย

4/ n.a. = not applicable เนื่องจาก ROH มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ

5/ n.a. = not applicable เนื่องจาก ไม่อาจจัดทำประมาณการทางการเงินได้ เนื่องจากขาดความแน่ชัดในสิทธิการใช้สินทรัพย์หลักเพื่อสร้างกระแสเงินสด ซึ่งกระทบต่อสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่อาจกำหนดอัตราคิดลด (WACC) ที่เหมาะสมได้

จากตารางสรุปข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าหุ้นของ ROH ที่ประเมินได้โดยใช้วิธีการต่าง ๆ จะอยู่ระหว่าง 0.00 – 1.98 บาท/หุ้น

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะของ ROH ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของ ROH ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้ วิธีดังกล่าวยังไม่สามารถสะท้อนเหตุการณ์สำคัญภายหลังวันที่ในงบการเงิน โดยเฉพาะข้อเท็จจริง ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ที่การซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROREIT ยังมิได้เกิดขึ้น และ ROH ยังคงอยู่ระหว่างการดำเนินการ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูงว่าจะสำเร็จหรือไม่ ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของหุ้นสามัญ ROH ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่าง ๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) (ถ้ามี) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน (ถ้ามี) ซึ่งสำหรับกรณีของ ROH ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับปรุงรายการสำคัญเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมอย่างรอบด้าน ได้แก่ (1) ประมาณการภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม REIT Buy-Back (2) การรับรู้ภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการซื้อคืนสินทรัพย์ (3) ภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการซื้อคืน (4) การรับรู้รายการปรับเพิ่มค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่

คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) สำหรับเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแม่ (GRAND) ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ และ (5) การปรับลดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ออกทั้งหมดในกรณีที่ไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวได้

ตามหลักทฤษฎีการประเมินมูลค่ากิจการ สำหรับบริษัทที่อยู่ในภาวะวิกฤตทางการเงิน มีความเสี่ยงต่อการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Risk) หรือเผชิญภาวะประสบปัญหาทางการเงิน (Distressed Company) การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) ถือเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมที่สุด เนื่องจากเป็นการประเมินบนพื้นฐานของมูลค่าที่สามารถรับรู้ได้จริง (Realizable Value) จากฐานสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจการในสภาวะที่มีความไม่แน่นอนสูงได้อย่างเป็นรูปธรรมที่สุด

ดังนั้น ภายใต้สถานการณ์ของ ROH ในปัจจุบัน ซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนสูงในการเข้าทำรายการซื้อคืนสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลักเพียงแห่งเดียวของ ROH การประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจึงเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมที่สุด ในสถานการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ในเชิงเปรียบเทียบ ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ได้อย่างครอบคลุม ตรงต่อความเป็นจริง และสอดคล้องกับสภาวะความไม่แน่นอนของกิจการในปัจจุบันอย่างครบถ้วน

<u>วิธีมูลค่าตามราคาตลาด</u> เนื่องจากหลักทรัพย์ของ ROH ถูกตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) ห้ามซื้อขายอย่างต่อเนื่อง มาตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2568[16] จากกรณีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วน ส่งผลให้ไม่มีราคาตลาดและปริมาณการซื้อขายที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ได้

<u>วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี</u> เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ ROH ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มาคำนวณเปรียบเทียบกับอัตราส่วน P/BV อ้างอิงของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีโครงสร้างรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 6 บริษัท ทั้งนี้ การอ้างอิงงบการเงิน ณ วันดังกล่าว ยังคงสามารถระบุกลุ่มบริษัทเทียบเคียงที่มีลักษณะการดำเนินงานสอดคล้องกันได้ เนื่องจากงบการเงินดังกล่าวยังคงรับรู้รายการสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ไว้ตามปกติ อย่างไรก็ดี มูลค่าหุ้นที่ประเมินได้จากวิธีนี้จะมีความเหมาะสมเฉพาะภายใต้สมมติฐานที่ ROH ยังมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ เท่านั้น ซึ่งขัดแย้งกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่ ROH ยังมิได้ข้อสรุปในการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากนี้ ในกรณีที่ ROH ไม่สามารถเข้าซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ ได้ ในทางปฏิบัติจะไม่สามารถคำนวณประเมินมูลค่าด้วยวิธี P/BV ได้ เนื่องจากไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่มีโครงสร้างธุรกิจและระดับความเสี่ยงจากการสูญเสียสินทรัพย์ดำเนินการหลักในลักษณะเดียวกับ ROH มาอ้างอิงได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) จึงไม่สามารถสะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของหุ้นสามัญ ROH และไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ประเมินมูลค่าภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

<u>วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น</u> ใช้กำไรต่อหุ้น 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของ ROH มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมเช่นเดียวกันกับ ROH จำนวน 6 บริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ROH มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึง<u>ไม่</u>สามารถประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ได้

[16] โปรดดูเชิงอรรถ 15

<u>วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด</u> จะวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานในอนาคตของ ROH ทั้งนี้ วิธีดังกล่าวเป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ ความสามารถในการประมาณการกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ดำเนินงานหลักได้อย่างน่าเชื่อถือ การคงอยู่ของสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis) และการกำหนดอัตราคิดลดหรือต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่เหมาะสมและสะท้อนระดับความเสี่ยงที่แท้จริง ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่กระทบต่อสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ ย่อมส่งผลให้มูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ข้อมูลและข้อเท็จจริง ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเห็นว่า ROH มีปัจจัยสำคัญที่ไม่รองรับหลักการข้างต้น เนื่องจาก ROH ยังมีความไม่แน่ชัดในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลักเพียงแห่งเดียว จึงไม่สามารถประมาณการรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตได้อย่างสมเหตุสมผล อีกทั้งความเสี่ยงจากการสูญเสียสินทรัพย์หลักดังกล่าว ยังกระทบต่อความไม่แน่นอนของสมมติฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ตลอดจนการขาดแคลนข้อมูลความชัดเจนของต้นทุนเงินกู้ยืมในระยะยาว ส่งผลให้ไม่สามารถกำหนดอัตราคิดลดหรือต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่เหมาะสมได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถจัดทำประมาณการทางการเงิน และไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (DCF) ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันได้

CapAd มีความเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ ROH ในสภาวการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นวิธีเดียวที่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH ในเชิงเปรียบเทียบ ได้อย่างครอบคลุมและตรงต่อความเป็นจริง ทั้งในกรณีที่ซื้อคืนสินทรัพย์ได้สำเร็จและกรณีที่ซื้อคืนไม่ได้ อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักทฤษฎีการประเมินมูลค่ากิจการในภาวะวิกฤตทางการเงิน (Distressed Company) ที่เน้นการประเมินบนพื้นฐานของมูลค่าที่รับรู้ได้จริง จากฐานสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ภายใต้สภาวการณ์ที่มีความไม่แน่นอนสูงเกี่ยวกับสินทรัพย์ดำเนินงานหลัก โดยที่<u>ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ ROH เท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น</u>[17] ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ ROH ที่ราคา 0.60 บาท/หุ้น <u>เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่มีความเหมาะสม</u> เนื่องจากเป็นการสละสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่มีราคาจองซื้อที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบข้อสังเกตสำคัญว่า มูลค่าหุ้นของ ROH ในปัจจุบันขึ้นอยู่กับความสามารถ/โอกาสในการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจาก GRAND เป็นหลัก โดยตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH มีมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND สุทธิ จำนวน 3,607.99 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.84 บาทต่อหุ้น ดังนั้น หาก GRAND ไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวให้แก่ ROH ได้ ย่อมส่งผลกระทบเชิงลบอย่างรุนแรงต่อฐานะทางการเงิน และทำให้มูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

[17] จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ ROH ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว จะได้มูลค่าหุ้นอยู่ระหว่าง (3.41) - (1.08) บาท/หุ้น ทั้งนี้ในทางการเงิน หากผลการประเมินมูลค่าหุ้นมีมูลค่าติดลบ จะถือว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญเท่ากับ 0.00 บาท/หุ้น ตามหลักความรับผิดจำกัด (Limited Liability) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบภาระหนี้สินไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ลงทุนไว้เท่านั้น

2. ข้อมูลอื่นประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

นอกเหนือจากการพิจารณาเปรียบเทียบราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.60 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้น ROH ที่ประเมินได้โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์เพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้าง เงื่อนไข และกลไกของการกำหนดราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมและเป็นธรรมของการเข้าทำรายการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีความเห็นในประเด็นสำคัญ ดังนี้

(1) ลักษณะของการสละสิทธิที่ไม่เป็นการจำหน่ายจ่ายโอนหรือเอื้อประโยชน์แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง: การที่ GRAND ตัดสินใจสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนในครั้งนี้ ถือเป็นเพียงการงดเว้นการใช้สิทธิในการลงทุนเพิ่ม ไม่ใช่การโอนสินทรัพย์หรือการขายสิทธิในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะเจาะจง อีกทั้งเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นสามารถจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Over-subscription) ก็เป็นการเปิดกว้างให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ ROH ทุกรายตามกลไกปกติของการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering: RO) โดยเท่าเทียมกัน

(2) ความเป็นธรรมเชิงกลไกและเงื่อนไขของรายการสละสิทธิ: เมื่อพิจารณาว่าราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 0.60 บาท/หุ้น[18] เป็นราคาตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นทุกรายของ ROH มีสิทธิเข้าจองซื้อภายใต้เกณฑ์และเงื่อนไขเดียวกัน และการสละสิทธิของ GRAND ไม่ได้ก่อให้เกิดการถ่ายโอนผลประโยชน์ หรือสร้างความได้เปรียบเชิงราคาอย่างไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า โครงสร้างและกลไกการกำหนดราคาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ 0.60 บาท/หุ้น ดำเนินอยู่บนหลักการความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย ซึ่งมีความเป็นธรรมเชิงกลไก และไม่ก่อให้เกิดการเสียสิทธิประโยชน์อย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของ GRAND

[18] เนื่องจาก ROH มีผลขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ROH จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ที่ 1.00 บาท/หุ้นได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 0.01 บาท โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน **"บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)"** หน้าที่ 8 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co.,Ltd. บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

Saichalee L

(นางสาวสายชลี ลิ่มอภิชาต, CFA, CFP®)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้ งบการเงินรวมล่าสุดของ ROH ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ ROH คือ งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

โดยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ผู้สอบบัญชีได้ออกรายงานแบบไม่ให้ข้อสรุปต่องบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ ROH เนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern) โดย ROH เผชิญภาวะหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 2,193 ล้านบาท ซึ่งรวมภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจำนวน 4,830 ล้านบาท ในการซื้อคืนสินทรัพย์ดำเนินงานธุรกิจโรงแรมจาก GROREIT ที่จะครบกำหนดในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักที่ ROH คาดว่าจะนำมาชำระหนี้ดังกล่าว ขึ้นอยู่กับการได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทใหญ่ (GRAND) ที่จะครบกำหนดในเดือนเดียวกัน ทว่า ความสามารถในการชำระคืนหนี้ของ GRAND ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง เนื่องจากปัจจุบันยังคงมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจาก ROH และอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน การเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ROH ไม่สามารถควบคุมได้ ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ทั้งหมดจะถูกโอนไปเป็นของ GROREIT ทันที หาก ROH ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อคืนดังกล่าวได้

1. ผลการดำเนินงาน

ตารางที่ ก-1: งบกำไรขาดทุนของ ROH

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2569
รายได้					
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	809.26	945.82	1,044.28	329.74	327.93
รายได้อื่น	0.28	-	-	0.03	-
รวมรายได้	**809.55**	**945.82**	**1,044.28**	**329.78**	**327.93**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและบริการ	258.06	288.54	336.94	90.17	87.53
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.57	86.41	91.46	25.77	29.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	382.85	454.44	434.03	112.52	110.85
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	81.36	79.49	73.97	18.32	18.25
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	0.09	971.15	0.05	231.72
รวมค่าใช้จ่าย	**802.83**	**908.96**	**1,907.55**	**246.82**	**477.69**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**6.72**	**36.86**	**(863.26)**	**82.95**	**(149.76)**
รายได้ทางการเงิน	356.07	357.91	358.12	87.51	4.68
ต้นทุนทางการเงิน	(392.38)	(400.85)	(413.06)	(100.83)	(103.55)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(29.60)**	**(6.08)**	**(918.20)**	**69.63**	**(248.62)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18.14)	(23.98)	(39.52)	(20.33)	(21.05)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(47.74)**	**(30.06)**	**(957.72)**	**49.30**	**(269.67)**

ที่มา: งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

SL

ตารางที่ ก-2: สรุปเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และดอกเบี้ยค้างรับของ ROH

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 ณ วันที่ 31 ธ.ค.66	ปี 2567 ณ วันที่ 31 ธ.ค.67	ปี 2568 ณ วันที่ 31 ธ.ค.68	3 เดือนแรก ปี 2568 ณ วันที่ 31 มี.ค.68	3 เดือนแรก ปี 2569 ณ วันที่ 31 มี.ค.69
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	490.00	495.00	839.50	490.00	848.88
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	-	-	(377.52)	-	(604.89)
เงินกู้ยืมระยะสั้นคงเหลือสุทธิหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	**490.00**	**495.00**	**461.98**	**490.00**	**243.99**
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือสุทธิหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	**3,500.00**	**3,500.00**	**3,500.00**	**3,500.00**	**3,500.00**
ดอกเบี้ยค้างรับ	91.22	238.72	593.37	326.22	597.63
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	-	-	(593.37)	-	(597.63)
ดอกเบี้ยค้างรับคงเหลือสุทธิหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ	**91.22**	**238.72**	**-**	**326.22**	-

ที่มา: งบการเงินของ ROH สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินของ ROH สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายได้จากการประกอบธุรกิจของ ROH ระหว่างปี 2566 ถึงปี 2568 มีทิศทางเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปรับตัวขึ้นจาก 809.55 ล้านบาทในปี 2566 เป็น 945.82 ล้านบาทในปี 2567 และแตะระดับ 1,044.28 ล้านบาทในปี 2568 ซึ่งเป็นผลเชิงบวกจากการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมภายหลังสถานการณ์โควิด-19 อย่างไรก็ตาม เมื่อเข้าสู่งวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 รายได้จากการประกอบธุรกิจส่วนนี้เริ่มทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับค่าใช้จ่ายและผลกำไรจากการดำเนินงาน หากพิจารณาเฉพาะศักยภาพของตัวธุรกิจตามปกติ (Core Business) จะพบว่าบริษัทฯ ยังคงมีความสามารถในการบริหารจัดการหน้างานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสะท้อนผ่านผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นบวกต่อเนื่องในปี 2566 และปี 2567 ที่จำนวน 6.72 ล้านบาท และ 36.86 ล้านบาท ตามลำดับ ทว่าในโครงสร้างงบการเงินปี 2568 กลับได้รับผลกระทบทางบัญชีจากปัจจัยภายนอกระบบการดำเนินงานปกติ ผ่านการรับรู้รายการค่าใช้จ่ายผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) ก้อนใหญ่ ซึ่งเป็นการตั้งสำรองสำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (โดยมีสัดส่วนร้อยละ 89.31 ของมูลค่าการตั้งสำรองทั้งหมด เป็นส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับของ GRAND) ซึ่งหากไม่รวมผลกระทบจากการตั้งสำรองพิเศษดังกล่าว ผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ในปี 2568 จะยังคงมีกำไรจากการดำเนินงาน ทั้งนี้ ผลกระทบจากการตั้งสำรองที่สืบเนื่องมาจากปี 2568 ยังคงส่งผลต่อเนื่องมาถึงงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ พลิกกลับมาบันทึกเป็นผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ต่างจากงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่เคยมีผลกำไรจากการดำเนินงาน

ในส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิ โครงสร้างงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงินที่ค่อนข้างสูง ซึ่งเป็นต้นทุนคงที่จากภาระผูกพันภายใต้สัญญาสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่เข้าทำร่วมกับ GROREIT อย่างไรก็ดี ในอดีตบริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจากดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND เป็นปัจจัยหลักในการช่วยบรรเทาภาระต้นทุนดังกล่าว ส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิในปี 2566 และปี 2567 อยู่ในระดับจำกัดที่จำนวน (47.74) ล้านบาท และ (30.06) ล้านบาท ตามลำดับ ทว่าในปี 2568 แม้บริษัทฯ จะยังคงรับรู้รายได้ทางการเงินตามปกติ แต่การต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ จำนวนมาก ได้กดดันให้ผล

ประกอบการรวมปี 2568 มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นจำนวน 957.72 ล้านบาท สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเนื่องมายังงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 โดยบริษัทฯ ได้หยุดการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจาก GRAND ตามเกณฑ์ทางบัญชี และการขาดหายไปของรายได้ทางการเงินที่เป็นฐานรายได้หลัก จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิประจำงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สูงถึง 269.67 ล้านบาท พลิกผันจากงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่เคยบันทึกกำไรสุทธิจำนวน 49.30 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญ

2. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางที่ ก-3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ ROH

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	1Q/2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)[1/]	เท่า	0.98	1.02	0.69	0.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[2/]	เท่า	0.50	0.45	0.03	0.03
อัตราส่วนโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)[3/]	เท่า	2.13	2.01	3.09	3.59
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)[4/]	เท่า	1.73	1.58	2.38	2.76
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้					
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) กรณีที่ 1[5/]	เท่า	0.22	0.29	0.44	0.97
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) กรณีที่ 2[6/]	เท่า	1.13	1.18	1.31	1.01
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) กรณีที่ 1[7/]	เท่า	0.22	0.28	0.03	0.02
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) กรณีที่ 2[8/]	เท่า	1.10	1.15	0.10	0.02

หมายเหตุ:

1/ อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

2/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว = (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + เงินลงทุนระยะสั้น + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน

3/ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) กรณีที่ 1 = EBITDA / ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

6/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) กรณีที่ 2 = (EBITDA+รายได้ทางการเงิน[9/]) / ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

7/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) กรณีที่ 1 = EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย + หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

8/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) กรณีที่ 2 = (EBITDA+รายได้ทางการเงิน[9/]) / (ดอกเบี้ยจ่าย + หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

9/ รายได้ทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยรับ ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมกับ GRAND

<u>ด้านสภาพคล่อง</u>

จากการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า โครงสร้างสภาพคล่องหมุนเวียนมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยในช่วงปี 2566 ถึงปี 2567 สภาพคล่องยังคงทรงตัวในเกณฑ์ปกติ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) อยู่ที่ 0.98 เท่า และ 1.02 เท่าตามลำดับ ขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) อยู่ที่ 0.50 เท่า และ 0.45 เท่าตามลำดับ สะท้อนว่าสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้การดำเนินงานปกติยังคงเพียงพอรองรับหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้น แต่ทว่าเมื่อก้าวเข้าสู่ปี 2568 จนถึงงวดไตรมาส 1/2569 สถานการณ์สภาพคล่องกลับทรุดตัวลงสู่ระดับวิกฤตอย่างก้าวกระโดด โดยอัตราส่วนสภาพคล่องดิ่งลงเหลือ 0.69 เท่า และลดลงต่อเนื่องจนแตะ 0.65 เท่าในงวดไตรมาสล่าสุด อีกทั้งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วก็แห้งขอดลงมาเหลือเพียง 0.03 เท่าในทั้งสองงวดติดต่อกันอย่างน่ากังวล

สาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงในครั้งนี้ ไม่ได้มีที่มาจากปัจจัยพื้นฐานหรือศักยภาพในการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมที่ลดลงแต่ประการใด หากแต่เกิดจากเงื่อนไขทางกรอบเวลาของสัญญาทางการเงินฉบับเดิม ซึ่งภาระหนี้สินจำนวน 4,795.81 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ภายใต้ข้อตกลงซื้อคืนที่ทำไว้กับ GROREIT ได้ถึงกำหนดเวลาชำระคืน ส่งผลให้ในทางบัญชีจำเป็นต้องมีการจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassification) จากหนี้สินไม่หมุนเวียนระยะยาวมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดของภาระผูกพันระยะสั้นดังกล่าวในฐานะตัวหาร ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ของบริษัทฯ ลดต่ำลงอย่างมีนัยสำคัญ และเมื่อเจาะลึกเฉพาะส่วนของอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ซึ่งพิจารณาเฉพาะสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด หรือลูกหนี้การค้าจากการดำเนินงาน ก็พบว่าปรับตัวลดลงจนเหลือเพียง 0.03 เท่า เนื่องจากฝั่งสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเหล่านี้ไม่ได้มีการเติบโตในสัดส่วนที่สอดรับกับตัวหารที่บวมโตขึ้น ตัวเลขดังกล่าวจึงชี้ชัดว่าบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วในมือไม่เพียงพอต่อการรองรับหนี้สินระยะสั้นที่จะครบกำหนด

<u>ด้านโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน</u>

จากการวิเคราะห์โครงสร้างทางการเงินและฐานะความมั่นคงของบริษัทฯ ผ่านอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) ในระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า โครงสร้างทุนเงินทุนของบริษัทฯ สะท้อนความเสี่ยงทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วน D/E Ratio ในช่วงปี 2566 และปี 2567 ทรงตัวอยู่ที่ระดับ 2.13 เท่า และ 2.01 เท่า ตามลำดับ ทว่าเมื่อก้าวเข้าสู่ปี 2568 ตัวเลขอัตราส่วน D/E Ratio ได้กระโดดสูงขึ้นเป็น 3.09 เท่า และยังคงไต่ระดับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนแตะ 3.59 เท่า ในงวดไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราส่วน IBD/E Ratio ที่เร่งตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สาเหตุสำคัญของการเปลี่ยนแปลงทางอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว เกิดจากการลดลงอย่างต่อเนื่องของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งทำหน้าที่เป็นฐานในการคำนวณ อันเป็นผลกระทบโดยตรงจากการรับรู้ผลขาดทุนสะสมทางบัญชีผ่านการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ ของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกือบทั้งหมดเกิดจากยอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับของ GRAND โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงจาก 2,986.41 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนจะลดถอยลงมาอยู่ที่ 2,038.28 ล้านบาทในปี 2568 และเหลือเพียง 1,771.01 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ในขณะที่ฝั่งหนี้สินรวมและหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยยังคงทรงตัวอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระผูกพันคงที่ภายใต้ข้อตกลงซื้อคืนที่ทำไว้กับ GROREIT ซึ่งเมื่อพิจารณาภาพรวมของหนี้สินรวมและหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยนับตั้งแต่ปี 2566 จนถึงสิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 พบว่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น การลดลงของฐานทุนในขณะที่หนี้สินไม่ได้ลดลงตาม จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการอ่อนตัวลงของอัตราส่วนโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

<u>ด้านความสามารถในการชำระหนี้</u>

ในการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ผ่านอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) โดยแบ่งแนวทางการคำนวณออกเป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีที่ 1 ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ และกรณีที่ 2 รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงนัยสำคัญของกระแสรายได้ทางการเงิน (ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นดอกเบี้ยรับจาก GRAND) ที่มีต่อการเสริมสร้างเสถียรภาพในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วน ICR จะพบว่าการคำนวณในกรณีที่ 2

(รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ) มีค่าสูงกว่า 1.00 เท่ามาโดยตลอด ซึ่งชี้ให้เห็นว่าหากพิจารณาบนพื้นฐานของผลการดำเนินงานจากธุรกิจโรงแรมควบคู่กับรายได้ดอกเบี้ยรับปกติ (โดยไม่รวมผลกระทบจากรายการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตฯ) บริษัทฯ ยังคงมีกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการจัดสรรเพื่อชำระภาระดอกเบี้ยจ่ายที่ครบกำหนดในแต่ละปีได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ซึ่งเป็นเครื่องชี้วัดที่สะท้อนความสามารถในการชำระทั้งภาระดอกเบี้ยและเงินต้นที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี พบว่าอัตราส่วน DSCR ทั้งสองกรณีปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยในกรณีที่ 1 (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ) อัตราส่วน DSCR ปรับลดลงจาก 0.28 เท่าในปี 2567 มาอยู่ที่ 0.03 เท่าในปี 2568 และเหลือเพียง 0.02 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ขณะที่ในกรณีที่ 2 (รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ) ปรับลดลงจาก 1.15 เท่าในปี 2567 มาอยู่ที่ 0.10 เท่าในปี 2568 และลดลงสู่ระดับ 0.02 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เช่นเดียวกัน สาเหตุหลักของการลดลงอย่างก้าวกระโดดนี้ เกิดจากการจัดประเภทรายการใหม่ของหนี้สินภายใต้ข้อตกลงซื้อคืนที่ทำไว้กับ GROREIT จากหนี้สินไม่หมุนเวียนระยะยาวมาเป็นหนี้สินหมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การที่อัตราส่วน DSCR ในปัจจุบันอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 1.00 เท่าอย่างมาก จึงเป็นสิ่งยืนยันเชิงปริมาณว่า ภายใต้โครงสร้างการดำเนินธุรกิจตามปกติในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอที่จะรองรับการชำระคืนภาระผูกพันทางการเงินก้อนใหญ่ที่จะทยอยครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีนี้ได้

SL

เอกสารแนบ 2

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้ งบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ คือ งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

โดยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ผู้สอบบัญชีของ GRAND ได้ออกรายงานแบบไม่ให้ข้อสรุปต่องบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ GRAND และบริษัทย่อย เนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern) โดยมีข้อบ่งชี้สำคัญจากภาวะทุนหมุนเวียนติดลบ ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมถึง 5,106 ล้านบาท ประกอบกับมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 4,594 ล้านบาท และเผชิญผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี จนส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้ว ยิ่งไปกว่านั้น ผลการดำเนินงานเฉพาะงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน ยังคงบันทึกขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 238 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิติดลบอีกจำนวน 29 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท GRAND (GRAND และบริษัทย่อย) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา ตลอดจนมีภาระหนี้สินและคดีความที่มีนัยสำคัญที่อยู่ระหว่างกระบวนการทางกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินของ GRAND ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. ฐานะทางการเงิน

ตารางที่ ข-1: ฐานะทางการเงินของ GRAND

งบการเงินรวม	งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2567 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2568 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 68 (งบตรวจสอบ)		3 เดือนแรก ปี 2569 งวดสิ้นสุด 31 มี.ค. 69 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,363.98	*7.47*	763.54	*5.57*	221.51	*1.82*	255.40	*2.12*
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	270.92	*1.48*	354.69	*2.59*	636.96	*5.23*	642.30	*5.34*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	90.00	*0.49*	170.00	*1.24*	323.00	*2.65*	223.00	*1.85*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	40.00	*0.22*	285.00	*2.08*	94.31	*0.77*	94.31	*0.78*
สินค้าคงเหลือ	10.38	*0.06*	7.82	*0.06*	7.92	*0.06*	6.31	*0.05*
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	242.00	*1.32*	743.67	*5.42*	162.19	*1.33*	162.19	*1.35*
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,589.58	*8.70*	1,356.30	*9.89*	1,156.88	*9.50*	1,156.88	*9.62*
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	-	-	-	-	136.00	*1.12*	136.00	*1.13*
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	31.65	*0.17*	74.52	*0.54*	69.54	*0.57*	73.38	*0.61*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**3,638.51**	***19.92***	**3,755.54**	***27.37***	**2,808.31**	***23.06***	**2,749.78**	***22.87***
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	13.51	*0.07*	112.62	*0.82*	96.74	*0.79*	60.75	*0.51*

งบการเงินรวม	งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2567 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2568 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 68 (งบตรวจสอบ)		3 เดือนแรก ปี 2569 งวดสิ้นสุด 31 มี.ค. 69 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	131.63	*0.72*	119.34	*0.87*	74.76	*0.61*	76.17	*0.63*
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,212.81	*6.64*	1,316.87	*9.60*	1,267.85	*10.41*	1,272.40	*10.58*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	625.00	*3.42*	120.00	*0.87*	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	130.22	*0.71*	107.69	*0.78*	107.69	*0.88*	107.69	*0.90*
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	157.00	*1.14*	13.00	*0.11*	13.00	*0.11*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	232.02	*1.27*	291.43	*2.12*	481.79	*3.96*	479.49	*3.99*
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,412.01	*57.00*	5,877.14	*42.84*	5,794.35	*47.58*	5,748.62	*47.81*
สินทรัพย์สิทธิการใช้	576.42	*3.16*	423.83	*3.09*	271.45	*2.23*	251.62	*2.09*
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	52.44	*0.29*	9.20	*0.07*	10.09	*0.08*	9.39	*0.08*
เงินประกันสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	224.00	*1.23*	224.00	*1.63*	58.32	*0.48*	58.32	*0.49*
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,001.98	*5.49*	1,196.54	*8.72*	1,172.29	*9.63*	1,181.20	*9.82*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.60	*0.09*	7.96	*0.06*	21.00	*0.17*	16.23	*0.13*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**14,627.65**	***80.08***	**9,963.62**	***72.63***	**9,369.34**	***76.94***	**9,274.86**	***77.13***
รวมสินทรัพย์	**18,266.16**	**100.00**	**13,719.16**	***100.00***	**12,177.65**	***100.00***	**12,024.64**	***100.00***
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	568.46	*3.11*	491.51	3.58	548.85	4.51	569.29	4.73
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.00	*0.16*	-	-	31.24	0.26	49.21	0.41
ส่วนของหนี้สินระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	165.94	*0.91*	174.55	1.27	163.80	1.35	171.27	1.42
- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	-	-	-	4,795.81	39.38	4,829.95	40.17
- หุ้นกู้	4,774.42	*26.14*	3,106.42	22.64	824.31	6.77	870.26	7.24
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	113.80	*0.62*	126.15	0.92	126.81	1.04	103.12	0.86
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	655.79	*3.59*	705.03	5.14	731.22	6.00	760.20	6.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	257.31	*1.41*	362.40	2.64	475.74	3.91	502.74	4.18
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,565.73	*35.94*	4,966.06	36.20	7,697.78	63.21	7,856.05	65.33
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	314.81	*1.72*	178.63	*1.30*	74.47	*0.61*	88.58	*0.74*
- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,533.61	*24.82*	4,659.06	*33.96*	-	-	-	-
- หุ้นกู้	2,861.64	*15.67*	804.13	*5.86*	2,904.76	*23.85*	2,817.57	*23.43*
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	681.78	*3.73*	668.66	*4.87*	657.37	*5.40*	655.06	*5.45*

SL

งบการเงินรวม	งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2567 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2568 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 68 (งบตรวจสอบ)		3 เดือนแรก ปี 2569 งวดสิ้นสุด 31 มี.ค. 69 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	122.53	*0.67*	124.38	*0.91*	133.44	*1.10*	135.52	*1.13*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.48	*0.03*	2.55	*0.02*	2.69	*0.02*	2.60	*0.02*
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**8,519.86**	***46.64***	**6,437.41**	***46.92***	**3,772.73**	***30.98***	**3,699.33**	***30.76***
รวมหนี้สิน	**15,085.59**	***82.59***	**11,403.47**	***83.12***	**11,470.51**	***94.19***	**11,555.37**	***96.10***
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	4,670.56	*25.57*	4,670.56	*34.04*	4,670.56	*38.35*	4,670.56	*38.84*
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	4,670.56	*25.57*	4,670.56	*34.04*	4,670.56	*38.35*	4,670.56	*38.84*
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568.15)	*(3.11)*	(568.15)	*(4.14)*	(568.15)	*(4.67)*	(568.15)	*(4.72)*
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	49.89	*0.27*	49.89	*0.36*	49.89	*0.41*	49.89	*0.41*
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(3,973.37)	*(21.75)*	(3,179.92)	*(23.18)*	(4,723.40)	*(38.79)*	(4,953.55)	*(41.19)*
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,891.44	*15.83*	1,234.89	*9.00*	1,199.23	*9.85*	1,199.71	*9.98*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ	**3,070.38**	***16.81***	**2,207.27**	***16.09***	**628.14**	***5.16***	**398.47**	***3.31***
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	110.20	*0.60*	108.42	*0.79*	79.00	*0.65*	70.79	*0.59*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**3,180.58**	***17.41***	**2,315.70**	***16.88***	**707.14**	***5.81***	**469.26**	***3.90***
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**18,266.16**	***100.00***	**13,719.16**	***100.00***	**12,177.65**	***100.00***	**12,024.64**	***100.00***

ที่มา: งบการเงินของ GRAND สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินของ GRAND สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 GRAND และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 13,719.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,547.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.89 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจำนวน 4,534.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.55 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 5,877.14 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรม การลดลงของส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ และค่าเสื่อมราคาระหว่างปี
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 600.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.02 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 763.54 ล้านบาท โดยเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุนถูกใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินและกิจกรรมดำเนินงานเป็นหลัก
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 658.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 272.18 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 900.67 ล้านบาท จากการวางเงินมัดจำที่ดินหลายโครงการในระหว่างปี

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 233.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.68 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 1,356.30 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 GRAND และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,177.65 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,541.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.24 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ลดลงจำนวน 725.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.55 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 175.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับคืนเงินมัดจำ การประเมินโอกาสเรียกคืนเงินมัดจำบางรายการ และการโอนไปเป็นลูกหนี้
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจำนวน 542.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.99 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 221.51 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 531.25 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 282.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.58 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 636.96 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเกิดจากการโอนเงินมัดจำที่ดินบางรายการไปเป็นลูกหนี้
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 199.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.70 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 1,156.88 ล้านบาท ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 190.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.32 เป็น 481.79 ล้านบาท จากการโอนต้นทุนโครงการบางส่วนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,024.64 ล้านบาท ลดลงจำนวน 153.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.26 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงจำนวน 100.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.96 จาก ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 223.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพิ่มเติมสำหรับเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 94.88 ล้านบาท
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจำนวน 33.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.30 จาก ณ สิ้นปี 2568 เป็น 255.40 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนจำนวน 91.31 ล้านบาท และ 46.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 103.60 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลงจำนวน 45.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 จาก ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 5,748.62 ล้านบาท โดยมีสาเหตุส่วนหนึ่งจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 22.21 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินบางส่วนของโรงแรมแห่งหนึ่ง

<u>หนี้สิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 GRAND และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมเท่ากับ 11,403.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,682.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.41 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

SL

- หุ้นกู้รวม ลดลงจำนวน 3,725.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.79 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 3,910.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดมากกว่าการออกหุ้นกู้ใหม่ในระหว่างปี
- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เพิ่มขึ้นจำนวน 125.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.77 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 4,659.06 ล้านบาท จากการรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงสุทธิด้วยการชำระคืนบางส่วน
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 105.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.84 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 362.40 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวรวมภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับมาตรการ REIT buy-back จำนวน 285.89 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลงจำนวน 76.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.54 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 491.51 ล้านบาท เนื่องจากมีการชำระค่าสินค้าและบริการในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 GRAND และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมเท่ากับ 11,470.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 67.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.59 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เพิ่มขึ้นจำนวน 136.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.93 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 4,795.81 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน
- หุ้นกู้รวม ลดลงจำนวน 181.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.64 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เหลือ 3,729.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด โดยบริษัทมีการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้บางรุ่น ในขณะที่มีหุ้นกู้ผิดนัดชำระ 2 รุ่น รวมจำนวน 477.00 ล้านบาท
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 113.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.28 จาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 475.74 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวรวมภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับมาตรการ REIT buy-back จำนวน 408.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมเท่ากับ 11,555.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 84.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.74 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจำนวน 34.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.71 จาก ณ สิ้นปี 2568 เป็น 4,829.95 ล้านบาท
- หุ้นกู้รวม ลดลงจำนวน 41.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.11 จาก ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 3,687.83 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 45.95 ล้านบาท เป็น 870.26 ล้านบาท ขณะที่หุ้นกู้ส่วนที่ไม่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 87.19 ล้านบาท เหลือ 2,817.57 ล้านบาท
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายและหนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 28.98 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาท ตามลำดับ จาก ณ สิ้นปี 2568 เป็น 760.20 ล้านบาท และ 502.74 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 GRAND และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,315.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 864.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.19 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2567 จำนวน 675.06 ล้านบาท และการลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 707.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,608.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.46 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 1,572.90 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 GRAND และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 469.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 237.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.64 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนปี 2569 จำนวน 238.36 ล้านบาท

2. ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 - 2568

ตารางที่ ข-2: ผลการดำเนินงานของ GRAND ในช่วง 3 ปีย้อนหลัง (2566 - 2568)

งบการเงินรวม	งบปี 2566 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 66 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2567 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 67 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2568 งวดสิ้นสุด 31 ธ.ค. 68 (งบตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,406.40	*91.80*	2,529.67	*95.94*	1,985.88	*96.66*
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169.20	*6.45*	55.10	*2.09*	24.80	*1.21*
รายได้ค่าเช่า	45.78	*1.75*	51.85	*1.97*	43.89	*2.14*
รวมรายได้	**2,621.38**	***100.00***	**2,636.62**	***100.00***	**2,054.58**	***100.00***
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,227.90)	*(46.84)*	(1,213.32)	*(46.02)*	(1,020.02)	*(49.65)*
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(110.13)	*(4.20)*	(36.44)	*(1.38)*	(15.12)	*(0.74)*
ต้นทุนการให้เช่า	(21.17)	*(0.81)*	(21.95)	*(0.83)*	(20.00)	*(0.97)*
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	**(1,359.20)**	***(51.85)***	**(1,271.72)**	***(48.23)***	**(1,055.15)**	***(51.36)***
กำไรขั้นต้น	**1,262.18**	***48.15***	**1,364.90**	***51.77***	**999.42**	***48.64***
รายได้เงินปันผล	10.53	*0.40*	11.06	*0.42*	5.62	*0.27*
รายได้อื่น	132.61	*5.06*	101.78	*3.86*	114.40	*5.57*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(264.76)	*(10.10)*	(257.14)	*(9.75)*	(208.51)	*(10.15)*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,069.22)	*(40.79)*	(1,160.80)	*(44.03)*	(991.03)	*(48.24)*
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	*0.00*	156.90	*5.95*	(150.00)	*(7.30)*
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	2.00	*0.08*	0.06	*0.00*	(410.15)	*(19.96)*
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**73.33**	***2.80***	**216.75**	***8.22***	**(640.25)**	***(31.16)***
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	62.82	*2.40*	32.66	*1.24*	(53.71)	*(2.61)*
ต้นทุนทางการเงิน	(1,031.81)	*(39.36)*	(1,029.76)	*(39.06)*	(788.07)	*(38.36)*
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(895.65)**	***(34.17)***	**(780.35)**	***(29.60)***	**(1,482.03)**	***(72.13)***
ภาษีเงินได้	140.30	*5.35*	105.29	*3.99*	(90.87)	*(4.42)*
ขาดทุนสำหรับปี	**(755.35)**	***(28.82)***	**(675.06)**	***(25.60)***	**(1,572.90)**	***(76.56)***
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกิจการ	(753.01)	*(28.73)*	(673.28)	*(25.54)*	(1,543.47)	*(75.12)*
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2.34)	*(0.09)*	(1.78)	*(0.07)*	(29.43)	*(1.43)*

ที่มา: งบการเงินรวมของ GRAND สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

รายได้ของ GRAND และบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 – 2568 มีจำนวน 2,621.38 ล้านบาท 2,636.62 ล้านบาท และ 2,054.58 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 15.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.58 จากปี 2566 และลดลงจำนวน 582.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.08 จากปี 2567 ตามลำดับ

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 123.27 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยที่สูงขึ้น ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 114.10 ล้านบาท ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง และรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 6.07 ล้านบาท

ในปี 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 543.79 ล้านบาท เนื่องจากปี 2568 ไม่มีรายได้จากโรงแรมไฮแอต รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 30.30 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง และรายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 7.96 ล้านบาท

ต้นทุนขายและการให้บริการของ GRAND และบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 – 2568 มีจำนวน 1,359.20 ล้านบาท 1,271.72 ล้านบาท และ 1,055.15 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 87.48 ล้านบาท และ 216.57 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.44 และร้อยละ 17.03 ตามลำดับ

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 73.69 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 14.58 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนการให้เช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 0.78 ล้านบาท

ในปี 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 193.30 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีต้นทุนจากโรงแรมไฮแอต รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 21.32 ล้านบาทตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ GRAND และบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 – 2568 มีจำนวน 1,333.98 ล้านบาท 1,417.94 ล้านบาท และ 1,199.54 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 83.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.29 จากปี 2566 และลดลงจำนวน 218.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.40 จากปี 2567 ตามลำดับ

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 257.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.88 จากปี 2566 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,160.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 91.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.57 จากปี 2566 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นตามค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมตามจำนวนผู้เข้าพักและรายได้โรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าบริหารจัดการ และค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ ที่ปรึกษา และประสานงาน เป็นต้น

ในปี 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 208.51 ล้านบาท ลดลงจำนวน 48.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.91 จากปี 2567 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 991.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 169.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.63 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากปี 2568 ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไฮแอต รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อเทียบกับปีก่อน

จากการวิเคราะห์ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของ GRAND และบริษัทย่อย ระหว่างปี 2566 – 2568 พบว่าในปี 2566 กิจการมีการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวนเพียงเล็กน้อยที่ 2.00 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ผลกระทบจากรายการดังกล่าวได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงปี 2567 – 2568 โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

SL

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 0.06 ล้านบาท และรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 156.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารในส่วนโรงแรมบางส่วน และการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าเพิ่มเติม

ในปี 2568 GRAND และบริษัทย่อยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 410.15 ล้านบาท จากการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงลูกหนี้การค้าที่มีอายุคงค้างเป็นระยะเวลานาน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 150.00 ล้านบาท จากการพิจารณาโอกาสที่จะสามารถเรียกคืนเงินมัดจำในการซื้อที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ของ GRAND และบริษัทย่อย สำหรับปี 2566 – 2568 บันทึกเป็นส่วนแบ่งกำไรจำนวน 62.82 ล้านบาทในปี 2566 และ 32.66 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนจะพลิกกลับเป็นรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 53.71 ล้านบาทในปี 2568 ทั้งนี้ การลดลงของส่วนแบ่งกำไรในปี 2567 จำนวน 30.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.02 เมื่อเทียบกับปี 2566 มีสาเหตุหลักมาจากผลกำไรของกิจการร่วมค้าในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงกว่าครึ่งหนึ่ง สำหรับการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิในปี 2568 มีปัจจัยหลักมาจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าที่ลงทุนในธุรกิจถุงมือยาง แม้ว่าจะยังคงมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบางส่วนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยชดเชยก็ตาม

ต้นทุนทางการเงินของ GRAND และบริษัทย่อย สำหรับปี 2566 – 2568 มีจำนวน 1,031.81 ล้านบาท 1,029.76 ล้านบาท และ 788.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินในช่วงปี 2566 – 2567 ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ทว่าปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2568 จำนวน 241.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.47 จากปี 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาระหนี้สินหุ้นกู้ ภายหลังการนำเงินสดรับที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ไปชำระคืนหนี้คงค้างดังกล่าว

โดยในปี 2566 – 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 755.35 ล้านบาท 675.06 ล้านบาท และ 1,572.90 ตามลำดับ โดยในปี 2567 มีผลขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 80.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.63 จากปี 2566 แต่ในปี 2568 มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 897.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 133.00 จากปี 2567

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิลดลงเนื่องจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักถัวเฉลี่ยที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 156.90 ล้านบาทในปีดังกล่าว

ในปี 2568 GRAND และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมไฮแอต รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 และไม่มีรายได้ ต้นทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมดังกล่าวเมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 410.15 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 150.00 ล้านบาท ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 53.71 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 90.87 ล้านบาท แม้ว่าต้นทุนทางการเงินลดลงจากภาระหนี้สินและหุ้นกู้ที่ลดลงภายหลังการนำเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมไปชำระหนี้

SL

ผลการดำเนินงาน 3 เดือนแรกของปี 2568 และ 2569

ตารางที่ ข-3: ผลการดำเนินงานของ GRAND ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2568 และ 2569

งบการเงินรวม	งบ 3 เดือนแรก ปี 2568 งวดสิ้นสุด 31 มี.ค. 68 (งบสอบทาน)		งบ 3 เดือนแรก ปี 2569 งวดสิ้นสุด 31 มี.ค. 69 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	609.52	*96.31*	620.72	*97.64*
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	13.10	*2.07*	0.00	*0.00*
รายได้ค่าเช่า	10.25	*1.62*	15.00	*2.36*
รวมรายได้	**632.87**	***100.00***	**635.72**	***100.00***
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(271.11)	*(42.84)*	(264.45)	*(41.60)*
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(7.89)	*(1.25)*	0.00	*0.00*
ต้นทุนการให้เช่า	(1.64)	*(0.26)*	(6.35)	*(1.00)*
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	**(280.63)**	***(44.34)***	**(270.80)**	***(42.60)***
กำไรขั้นต้น	**352.24**	***55.66***	**364.92**	***57.40***
รายได้เงินปันผล	5.62	*0.89*	5.70	*0.90*
รายได้อื่น	19.98	*3.16*	18.85	*2.97*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(56.66)	*(8.95)*	(62.47)	*(9.83)*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(246.17)	*(38.90)*	(244.96)	*(38.53)*
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	*0.00*	(22.21)	*(3.49)*
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	(0.10)	*(0.02)*	(94.88)	*(14.92)*
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**74.92**	***11.84***	**(35.04)**	***(5.51)***
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.41	*0.86*	4.55	*0.72*
ต้นทุนทางการเงิน	(195.00)	*(30.81)*	(189.73)	*(29.85)*
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(114.67)**	***(18.12)***	**(220.22)**	***(34.64)***
ภาษีเงินได้	11.00	*1.74*	(18.13)	*(2.85)*
ขาดทุนสำหรับปี	**(103.66)**	***(16.38)***	**(238.36)**	***(37.49)***
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกิจการ	(104.93)	*(16.58)*	(230.15)	*(36.20)*
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1.27	*0.20*	(8.21)	*(1.29)*

ที่มา: งบการเงินรวมของ GRAND สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายได้รวมเท่ากับ 635.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 11.20 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 4.76 ล้านบาท ขณะที่ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดดังกล่าว เทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13.10 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง

ต้นทุนขายและการให้บริการรวมเท่ากับ 270.80 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงทั้งจำนวน 7.89 ล้านบาทเนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดดังกล่าว และต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 6.65 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนการให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 4.71 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 62.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.25 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 244.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.49 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

GRAND และบริษัทย่อย รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 94.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 94.78 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุจากการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มเติมและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 22.21 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดินบางส่วนของโรงแรมแห่งหนึ่งของ GRAND

GRAND และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 238.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 134.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 129.93 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ GRAND และบริษัทย่อยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 94.88 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 22.21 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 18.13 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนสุทธิเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ภาพรวมกระแสเงินสด

ตารางที่ ข-4: กระแสเงินสด (จากงบการเงินรวม) ของ GRAND

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2568	3 เดือนแรก ปี 2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	66.24	(796.35)	(47.63)	(14.18)	91.31
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(118.66)	4,439.05	36.86	33.10	46.17
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(235.89)	(4,243.15)	(531.25)	(218.45)	(103.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(288.31)	(600.44)	(542.02)	(199.53)	33.89

ที่มา: งบการเงินรวมของ GRAND สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินรวมของ GRAND สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (Cash Flows from Operating Activities) ของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงปี 2568 เผชิญภาวะตึงตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงข้อจำกัดในการสร้างกระแสเงินสดจากธุรกิจหลักที่ไม่เพียงพอ โดยแม้ปี 2566 จะบันทึกเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิ 66.24 ล้านบาท แต่กลับลดลงอย่างรุนแรงเป็นกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิ (ติดลบ) 796.35 ล้านบาทในปี 2567 และยังคงติดลบต่อเนื่องอีก 47.63 ล้านบาทในปี 2568 อย่างไรก็ดี ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 กระแสเงินสดดำเนินงานเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยพลิกกลับมาเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิ 91.31 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ใช้ไปสุทธิ 14.18 ล้านบาท ซึ่งการปรับตัวดีขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการบวกกลับของรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่มีการจ่ายเงินสดจริง (Non-cash Items) เช่น ขาดทุนด้านเครดิตและขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ประกอบกับการลดลงของภาระการจ่ายดอกเบี้ยเป็นเงินสดจริงในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (Cash Flows from Investing Activities) ของ GRAND มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2566 บันทึกเป็นกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจำนวน 118.66 ล้านบาท ก่อนจะพลิกกลับเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิสูงถึง 4,439.05 ล้านบาทในปี 2567 ซึ่งมีปัจจัยหนุนหลักจากการรับรู้เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สูงถึง 4,694.23 ล้านบาท จากการจำหน่ายโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เพื่อสร้างสภาพคล่องภายในกิจการ อย่างไรก็ดี ในปี 2568 กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนได้ปรับตัวลดลงอย่างรุนแรงเหลือเพียง 36.86 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์ขนาดใหญ่เช่นปีก่อน

หน้า โดยมีเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เหลือเพียง 1.09 ล้านบาท และเริ่มทรงตัวต่อเนื่องมายังงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ที่จำนวน 46.17 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับจำนวน 33.10 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Cash Flows from Financing Activities) ของ GRAND บันทึกสถานะเป็นกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิ (ติดลบ) อย่างต่อเนื่องในทุกงวดงบการเงิน โดยในปี 2566 บันทึกอยู่ที่ 235.89 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดเป็น 4,243.15 ล้านบาทในปี 2567 เนื่องจากบริษัทนำเงินสดรับจากการจำหน่ายโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนหลักในขณะนั้นไปชำระคืนหุ้นกู้สูงถึง 4,816.58 ล้านบาท ต่อมาในปี 2568 กระแสเงินสดใช้ไปสุทธิในกิจกรรมนี้ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญเหลือเพียง 531.25 ล้านบาท และทรงตัวต่อเนื่องมายังงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ที่จำนวน 103.60 ล้านบาท เนื่องจาก GRAND ได้รับอนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงเดือนเมษายน 2568

ในภาพรวมนับตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา โครงสร้างกระแสเงินสดของ GRAND ต้องพึ่งพากระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมการลงทุนเป็นหลักเพื่อประคับประคองฐานะทางการเงินและทยอยลดภาระหนี้คงค้าง โดยเม็ดเงินไหลเข้าดังกล่าวมาจาก 3 แหล่งสำคัญ คือ เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินปันผลรับ ซึ่งมีรายการจำหน่ายโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นกลไกหลักในการพยุงสภาพคล่องและฐานะทางการเงินของกิจการไว้

อย่างไรก็ดี การที่กระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิในภาพรวมยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2566 ถึงปี 2568 (ลดลงสุทธิ 288.31 ล้านบาท, 600.44 ล้านบาท และ 542.02 ล้านบาท ตามลำดับ) ก่อนจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 33.89 ล้านบาทในงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 จึงยังคงเป็นเครื่องบ่งชี้สำคัญว่า GRAND มีความตึงตัวด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงและต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนภายนอกหรือการขายสินทรัพย์เพื่อตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินที่ครบกำหนดชำระ

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่แสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้

ตารางที่ ข-5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ GRAND ที่แสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	1Q/2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)[1/]	เท่า	0.55	0.76	0.36	0.35
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[2/]	เท่า	0.25	0.23	0.11	0.11
อัตราส่วนโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)[3/]	เท่า	4.74	4.92	16.22	24.62
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)[4/]	เท่า	3.99	3.85	12.44	18.81
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้					
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[5/]	เท่า	0.45	0.56	0.08	0.69
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[6/]	เท่า	0.078	0.135	0.009	0.021

หมายเหตุ:

1/ อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

2/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว = (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + เงินลงทุนระยะสั้น + ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน

3/ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = EBITDA / ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

6/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) แบบที่ 1 = EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย + หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

ด้านสภาพคล่อง

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องจากงบการเงินรวมของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สะท้อนให้เห็นถึงภาวะตึงตัวด้านสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) มีค่าต่ำกว่า 1.00 เท่าในทุกงวดงบการเงิน ซึ่งบันทึกอยู่ที่ 0.55 เท่าในปี 2566 และปรับตัวเพิ่มขึ้นชั่วคราวเป็น 0.76 เท่าในปี 2567 ก่อนจะชะลอตัวลงมาอยู่ที่ 0.36 เท่าในปี 2568 และทรงตัวในระดับต่ำที่ 0.35 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ทิศทางดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ที่ปรับตัวลดลงจาก 0.25 เท่าในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.11 เท่าในปี 2568 และงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ตามลำดับ

การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราส่วนสภาพคล่องทั้งสองดัชนีตั้งแต่ปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทรายการใหม่ทางบัญชี (Reclassification) ของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ ROH (บริษัทย่อย) ที่มีต่อ GROREIT ซึ่งกำลังจะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้ภาระผูกพันดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงวดปัจจุบัน การเพิ่มขึ้นของตัวหารในฝั่งหนี้สินระยะสั้นนี้ ประกอบกับสัดส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องสูงมีมูลค่าไม่เพียงพอ จึงเป็นเครื่องชี้วัดที่ชัดเจนว่า GRAND ยังคงมีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงในการรองรับภาระหนี้สินหมุนเวียนที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีภายใต้โครงสร้างทุนปัจจุบัน

ด้านโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน

โครงสร้างทุนของ GRAND ปรากฏแนวโน้มความอ่อนแอและการเพิ่มขึ้นของระดับความเสี่ยงทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนผ่านอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ที่ปรับตัวสูงขึ้นจาก 4.74 เท่าในปี 2566 เป็น 4.92 เท่าในปี 2567 ก่อนจะเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดเป็น 16.22 เท่าในปี 2568 และแตะระดับสูงสุดที่ 24.62 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569

การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างทุนดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการลดถอยลงอย่างต่อเนื่องของส่วนของผู้ถือหุ้น จาก 3,180.58 ล้านบาทในปี 2566 หดตัวลงเหลือ 2,315.70 ล้านบาทในปี 2567 และลดลงอย่างรุนแรงมาอยู่ที่ 707.14 ล้านบาทในปี 2568 จนกระทั่งเหลือเพียง 469.26 ล้านบาทในงวดล่าสุด สวนทางกับมูลค่าหนี้สินรวมที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ 15,085.59 ล้านบาท, 11,403.47 ล้านบาท, 11,470.51 ล้านบาท และ 11,555.37 ล้านบาท ตามลำดับ สถานการณ์นี้สะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ความสามารถในการรองรับความเสี่ยงทางการเงินจากฐานทุนของ GRAND อยู่ในภาวะตึงตัวอย่างรุนแรงเมื่อเทียบกับภาระหนี้สินคงค้างทั้งหมดในปัจจุบัน

ด้านความสามารถในการชำระหนี้

จากการประเมินความสามารถในการบริหารจัดการภาระผูกพันทางการเงินของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาส 1 ปี 2569 พบว่าอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วน ICR ปรับลดลงจาก 0.45 เท่าในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.56 เท่าในปี 2567 และลดลงอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 0.08 เท่าในปี 2568 สอดคล้องกับอัตราส่วน DSCR ที่บันทึกตัวเลขในระดับต่ำและลดลงจาก 0.135 เท่าในปี 2567 มาอยู่ที่ 0.009 เท่าในปี 2568 การลดลงอย่างรุนแรงของ DSCR ในปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทรายการใหม่ทางบัญชี (Reclassification) ของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ ROH (บริษัทย่อย) ที่มีต่อ GROREIT ซึ่งกำลังจะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้ภาระผูกพันดังกล่าวเปลี่ยนสถานะมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนที่ต้องชำระคืนค่างวดเงินต้นภายในหนึ่งปี

อย่างไรก็ดี ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วน ICR และ DSCR ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 0.69 เท่า และ 0.021 เท่าตามลำดับ เนื่องจากผลการดำเนินงานในกลุ่มธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นตามวงจรฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ถึงกระนั้น การที่อัตราส่วนทางการเงินทั้งสองยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 1.00 เท่าอย่างมากในปัจจุบัน จึงสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงข้อจำกัดด้านกระแสเงินสดภายในกิจการที่ไม่เพียงพอต่อการรองรับภาระหนี้สินคงค้างที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในรอบปีงบการเงินนี้

SL

ประวัติกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)



ชื่อ นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ตำแหน่ง กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยงและประธานกรรมการตรวจสอบ

สัญชาติ ไทย

อายุ 79 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2569)

-ไม่มี-

ประวัติการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2778
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547

ประวัติการทำงาน

2555-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2554-ปัจจุบัน	กรรมการและเหรัญญิก สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์
2547-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สามชัย สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
2515-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
2548-2552	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2548-2552	นายกสมาคมนักศึกษาเก่าคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2549-2550	ผู้ทรงคุณวุฒิ ศาลรัฐธรรมนูญ

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา

-ไม่มี-

ประวัติกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)



ชื่อ ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร

ตำแหน่ง กรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

สัญชาติ ไทย

อายุ 67 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง

(ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2569)

-ไม่มี-

ประวัติการศึกษาและการอบรม

- PH.D. of Education, Sardar Patel University, India
- ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต (ศษ.ม.) วิชาเอกบริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยขอนแก่น
- ปริญญาตรี การศึกษาบัณฑิต (กศ.บ.) วิชาเอกคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพิษณุโลก
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 24
- หลักสูตรเสริมนักบริหารระดับสูง (ส.นบส.) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน รุ่น 6

ประวัติการทำงาน

2563-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2562	เลขาธิการคณะกรรมการการอาชีวศึกษา สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา
2560-2562	เลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
2559-2560	รองเลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
2558-2559	ผู้ช่วยเลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญา

-ไม่มี-

(อากรแสมป์ 20.- บาท)
(Duty stamp 20.- Baht)

หนังสือมอบฉันทะ
(PROXY FORM)

แบบ ก. (Form A)

เขียนที่_____
Made at
วันที่ _____
Date

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
As a shareholder of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
โดยถือหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
holding the total amount of shares and entitled to vote in the number of votes as follows
☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
Ordinary share of shares, entitled to vote in the number of votes
☐ หุ้นบุริสุทธิ_____หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
Preference share shares entitled to vote in the number of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทก็ได้ โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)
Hereby grant (The shareholder may appoint an independent director and audit committee member of the Company to be the proxy, per details as shown in the Enclosure 4)

(1) _____อายุ_____ปี
age years
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____หรือ
District Province Postal Code or

(2) _____อายุ_____ปี
age years
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____หรือ
District Province Postal Code or

(3) _____อายุ_____ปี
age years
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____หรือ
District Province Postal Code or

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 ในวันอังคารที่ 27 ตุลาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

only anyone person as my(our) proxy to attend and vote on my(our) behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No.1/2026, to be held on Tuesday, 27 October 2026, at 10.00 hrs., via electronic meeting (E-Meeting), or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่า ข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ
Any act(s) undertaken by the proxy at such meeting shall be deemed as my(our) own act(s) in every respect.

ลงชื่อ_____ผู้มอบฉันทะ
Signed (_____) Grantor

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

หมายเหตุ /Remarks

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

A shareholder shall grant only one proxy to attend and vote on his/her behalf at the meeting, and cannot divide his/her shares for several proxies to vote separately.

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Proxy Form B.

สำหรับบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

For individual and juristic persons

- ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาเอกสาร/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) “สิ่งที่ส่งมาด้วย 7” และข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) “สิ่งที่ส่งมาด้วย 8” ก่อนการมอบฉันทะ

  Shareholders are required to consider the required documents or evidence to identify the right to attend the Extraordinary General Meeting of Shareholders via Electronic Meeting (E-MEETING) "Enclosure 7" and the Guidelines for attending the Extraordinary General Meeting of Shareholders via Electronic Meeting (E-MEETING) “Enclosure 8” before the appointment of proxies.

- กรุณาลงนามมอบฉันทะในหน้า 3 และหน้า 4

  Please sign your name to appoint a proxy on page 3 and page 4.

- กรุณาแนบเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ใน “สิ่งที่ส่งมาด้วย 7”

  Please attach the documents required in support of the appointment of a proxy, which is detailed in “Enclosure 7”

- กรุณาส่งเอกสารการมอบฉันทะนี้ทั้งชุดกลับคืนบริษัท

  Please return the whole set of this proxy form documents to the Company.

- ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้ โดยดูข้อมูลกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบที่เป็นผู้รับมอบฉันทะใน “สิ่งที่ส่งมาด้วย 4”

  Shareholders could appoint the Company’s Independent Directors and Audit Committee Member as the Proxy. Please see the details of “Proxy” in the “Enclosure 4”

(อากรแสมป์ 20.- บาท)
(Duty stamp 20.- Baht)

หนังสือมอบฉันทะ
(PROXY FORM)

แบบ ข. (Form B)

เขียนที่_____
Shareholder registration number Made at
วันที่ _____
Date

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
As a shareholder of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

โดยถือหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
holding the total amount of shares and entitled to vote in the number of votes as follows

☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
Ordinary share of shares, entitled to vote in the number of votes

☐ หุ้นบุริสุทธิ_____หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
Preference share shares entitled to vote in the number of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทก็ได้ โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)
Hereby grant (The shareholder may appoint an independent director and audit committee member of the Company to be the proxy, per details as shown in the Enclosure 4)

(1) _____อายุ_____ปี
age years
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน _____ตำบล/แขวง_____
Residing at No Road Sub-district
อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____หรือ
District Province Postal Code or

หรือ ☐ นายพรชัย กิตติปัญญางาม กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ อายุ 79 ปี
or Mr. Pornchai Kittipanyangam Independent Director and Chairman of Audit Committee age 79 year
อยู่บ้านเลขที่ 121/109 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
Residing at No. 121/109 Payathai Road, Tanon-Petchaburi Sub-district, Rachthewee District, Bangkok Metropolis.

หรือ ☐ ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ อายุ 67 ปี
or Dr. Boonrux Yodpheth Independent Director and Audit Committee Member age 67 year
อยู่บ้านเลขที่ 49/49 หมู่ที่ 1 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
Residing at No. 49/49 Moo 1, Pleychumpol Sub-district, Muang-Pisanulok District, Pisanulok Province

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 ในวันอังคารที่ 27 ตุลาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
only anyone person as my(our) proxy to attend and vote on my(our) behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No.1/2026, to be held on Tuesday, 27 October 2026, at 10.00 hrs., via electronic meeting (E-Meeting), or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I(we) hereby grant my(our) proxy to vote at this Meeting as follows:

☐ วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

Agenda 1 To acknowledge the matters notified by the Chairman of the Board

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

As this agenda is for information to shareholders, there will be no voting

☐ วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2569

Agenda 2 To adopt the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company for the year 2026

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

☐ วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทฯ มีสิทธิจองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ

Agenda 3 To consider and approve the waiver of the right to subscribe to the newly issued ordinary shares of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, which the Company is entitled to subscribe for the proportion to its shareholding

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

☐ วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 4 To consider any other business (if any).

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

The vote of the proxy in any agenda which does not follow those specified in this proxy form, it shall be deemed that such vote is incorrect and it does not vote on my(our) behalf as the shareholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I(we) do not specify or not clearly specify my(our) intention to vote in any agenda or in case the Meeting considers or votes in the matters other than the matters specified above, including there is the amendment or addition to any facts, the proxy can consider and vote on behalf of me(us) in all respects as he/she may think fit.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any act(s) undertaken by the proxy at such meeting, except in case the proxy does not vote as I(we) specified in this proxy, shall be deemed as my(our) own act(s) in every respect.

ลงชื่อ_____ผู้มอบฉันทะ
Signed (_____) Grantor

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (_____) Proxy

หมายเหตุ/Remarks

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   A shareholder shall grant only one proxy to attend and vote on his/her behalf at the meeting, and cannot divide his/her shares for several proxies to vote separately.

2. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

   In case there are more agendas for consideration at the meeting than the agendas specified above, the grantor of the proxy could additionally specify in the Annex to the Proxy Form B as attached.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Attachment to Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Grant of proxy as a shareholder of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 ในวันอังคารที่ 27 ตุลาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

At the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 1/2026, to be held on Tuesday, 27 October 2026, at 10.00 hrs., via electronic meeting (E-Meeting), or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

.....

☐ **วาระที่**_____**เรื่อง**_____

Agenda Subject

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย\Approve ☐ ไม่เห็นด้วย\Disapprove ☐ งดออกเสียง\Abstain

☐ **วาระที่**_____**เรื่อง**_____

Agenda Subject

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย\Approve ☐ ไม่เห็นด้วย\Disapprove ☐ งดออกเสียง\Abstain

☐ **วาระที่**_____**เรื่อง**_____

Agenda Subject

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย\Approve ☐ ไม่เห็นด้วย\Disapprove ☐ งดออกเสียง\Abstain

☐ **วาระที่**_____**เรื่อง**_____

Agenda Subject

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) My(our) proxy can consider and vote on behalf of me(us) as he/she may think fit in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) My(our) proxy shall vote in accordance with my(our) intention as follows:

☐ เห็นด้วย\Approve ☐ ไม่เห็นด้วย\Disapprove ☐ งดออกเสียง\Abstain

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า รายการในใบประจำต่อหนังสือมอบฉันทะถูกต้องบริบูรณ์และเป็นความจริงทุกประการ

I/We certify that the statements in this Supplemental Proxy Form are correct, completed and true in all respects.

ลงชื่อ_____ผู้มอบฉันทะ

Signed (_____) Grantor

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบฉันทะ

Signed (_____) Proxy

ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

1. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 37. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้วให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ โดยคณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้สุดแต่จะเห็นสมควร

การประชุมผู้ถือหุ้นอาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่ ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกัน หรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นั้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้น ที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคห้าครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 39 ผู้ถือหุ้นตามวรรคห้าต้องร่วมกันรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 38. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการ ในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณา คำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 3 วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

การโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ตามวรรคหนึ่งอาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนก็ได้ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือในเขตจังหวัดอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่หรือที่อื่นใดก็ตาม แล้วแต่คณะกรรมการจะกำหนด

ในกรณีที่จัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามมาตรา 37 วรรคสาม ให้ถือว่าที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่จัดการประชุม

2. **<u>องค์ประชุม</u>**

ข้อ 39. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวน ผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะ ผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ หุ้นที่บริษัทเป็นเจ้าของหุ้นเองนั้น ไม่นับเป็นองค์ประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 40. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการนั่งเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีตัวประธานกรรมการ หรือประธานกรรมการมิได้มาเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานกรรมการไม่มี หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมเป็นประธานในที่ประชุม

ข้อ 41. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ และเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้ จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

การมอบฉันทะตามวรรคหนึ่งอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนได้ โดยต้องใช้วิธีการที่มีความปลอดภัยและเชื่อถือได้ว่า การมอบฉันทะนั้นได้ดำเนินการโดยผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

3. **<u>ระเบียบวาระการประชุม</u>**

ข้อ 43. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

(1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่แสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

(2) พิจารณาและอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

(3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร

(4) เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

(5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน

(6) กิจการอื่น ๆ

4. **<u>การลงมติ</u>**

ข้อ 42. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่ง เป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การขาย หรือจำหน่าย จ่าย โอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของบริษัทให้แก่บุคคลอื่น

(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

(ค) การทำ แก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ

(จ) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัท

(ฉ) การออกหุ้นบุริมสิทธิ์ หุ้นกู้ หุ้นกู้มีประกัน หุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นหรือหุ้นกู้ หรือหลักทรัพย์อื่นใดที่อาจกระทำได้ตามกฎหมาย

(ช) การเลิกบริษัท

(ซ) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

5. **<u>ค่าตอบแทนกรรมการและการพ้นจากตำแหน่งกรรมการตามวาระ</u>**

ข้อ 19. คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าห้า (5) คน แต่ไม่เกินสิบสาม (13) คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 20. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงตามจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคล คนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อย เพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ข้อ 21. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ข้อ 35. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินเดือน เงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอน หรือวางเป็นหลักเกณฑ์และจะกำหนดเป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมี การเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้น กรรมการอาจได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบของบริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. **<u>การจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผล</u>**

ข้อ 47. ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล

เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่า ๆ กัน

คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวในเมื่อเห็นว่า บริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้น ในหนังสือพิมพ์ด้วย

ข้อ 48. บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน นอกจากเงินสำรองที่ได้ระบุไว้แล้ว คณะกรรมการอาจเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ลงมติ เพื่อจัดสรรเงินกำไรไว้เป็นทุนสำรองอย่างอื่นตามที่เห็นสมควรเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทก็ได้

<u>เอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น</u>
<u>ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์</u> <u>(E-MEETING)</u>

1. **<u>ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา</u>**

1.1 กรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้แสดงสำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่มีรูปถ่ายและยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ ใบอนุญาตขับขี่หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง และหากมีการเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล ให้แนบหลักฐานประกอบพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องด้วย

1.2 กรณีมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ให้แสดงเอกสารดังนี้

1.2.1 หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบใดแบบหนึ่ง) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ

1.2.2 สำเนาเอกสารของผู้ถือหุ้นที่ส่วนราชการออกให้ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1.1 ข้างต้น และผู้ถือหุ้นได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

1.2.3 สำเนาเอกสารของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1.1 ข้างต้นและผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2. **<u>ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล</u>**

2.1 กรณีผู้แทนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้แสดงเอกสารดังนี้

2.1.1 สำเนาเอกสารของผู้แทนนิติบุคคลที่ส่วนราชการออกให้ที่มีรูปถ่ายและยังไม่หมดอายุ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1.1 ข้างต้น

2.1.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่า ผู้แทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุมมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2.2 กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ให้แสดงเอกสารดังนี้

2.2.1 หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบใดแบบหนึ่ง) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้แทนนิติบุคคลในฐานะผู้มอบฉันทะพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) และลงลายมือชื่อของผู้รับมอบฉันทะ

2.2.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่า ผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะตามข้อ 2.2.1 มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2.2.3 สำเนาเอกสารของผู้แทนนิติบุคคลที่ส่วนราชการออกให้ที่มีรูปถ่ายและยังไม่หมดอายุ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1.1 ข้างต้น

2.2.4 สำเนาเอกสารของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1.1 ข้างต้นและผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

อนึ่ง ในกรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แสดงเอกสารตามข้อ 2.1 และ 2.2 แล้วแต่กรณี และหากเป็นสำเนาเอกสารที่จัดทำขึ้นในต่างประเทศ จะต้องรับรองลายมือชื่อโดยโนตารีพับบลิค ทั้งนี้ หากต้นฉบับเอกสารมิได้เป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษ และให้ผู้แทนนิติบุคคลรับรองความถูกต้องของคำแปลแนบมาด้วย

3. **<u>ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น</u>**

3.1 ให้เตรียมเอกสารและแสดงเอกสารเช่นเดียวกับกรณีนิติบุคคล

3.2 ในกรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศมอบให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ แทนต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

3.2.1 หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

3.2.2 หนังสือยืนยันว่า ผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

4. **<u>วิธีการมอบฉันทะ</u>**

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ได้ด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทดังมีรายชื่อและรายละเอียดในเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วย** 4 เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยดำเนินการดังนี้

4.1 เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งตามที่บริษัทได้จัดเตรียม ตามเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** และขอให้กรอกรายละเอียดลงในช่องว่างของผู้ที่ท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนและลงนามผู้มอบฉันทะ

4.2 ปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาทในหนังสือมอบฉันทะเพื่อให้ถูกต้องและมีผลผูกพันตามกฎหมาย

4.3 จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ได้กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้ว พร้อมแนบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมตามข้อ 1-3 ข้างต้น แล้วแต่กรณีมาถึงบริษัท**ภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2569** ตามช่องทางดังนี้

4.3.1 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) : onanong.k@grandeasset.com และ

4.3.2 ส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ (ฉบับจริง) มายังบริษัทโดยส่งถึง

“คุณอรอนงค์ กล้วยวิเศษ
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110”

เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทได้ตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสารและให้ทันก่อนเริ่มประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นเพื่อมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้ และผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่โดยไม่สามารถมอบฉันทะเพียงบางส่วน หรือน้อยกว่าจำนวนที่ตนถืออยู่ได้ เว้นแต่เป็น Custodian ที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 79/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการชักชวนเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทมอบฉันทะให้เข้าประชุมผู้ถือหุ้น และออกเสียงลงคะแนนแทน บริษัทขอแจ้งให้ทราบดังนี้

- ผู้ถือหุ้นควรศึกษารายละเอียดของวาระการประชุมก่อนตัดสินใจมอบฉันทะ
- หากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะได้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระในหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ไว้ล่วงหน้าแล้ว บริษัทจะดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว โดยหากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระและ

กรรมการตรวจสอบของบริษัทไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนไว้เป็นการล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบที่เป็นผู้รับมอบฉันทะจะดำเนินการออกเสียงลงคะแนนตามความเหมาะสมและเห็นสมควรต่อไป

อนึ่ง หากบริษัทไม่ดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ และหากท่านได้รับความเสียหายจากการดำเนินการดังกล่าว ท่านมีสิทธิดำเนินคดีตามกฎหมายได้

- หากท่านประสงค์จะยกเลิกการมอบฉันทะ ท่านสามารถกระทำได้โดยแจ้งเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการ ทางอีเมล onanong.k@grandeasset.com ก่อนเริ่มการประชุม (กล่าวคือ ภายในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 เวลา 10.00 น.)

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ด้วยตนเอง และประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน โปรดดำเนินการตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) **ตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

5. **การเข้าร่วมประชุม**

บริษัทจะเริ่มเปิดระบบการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 27 ตุลาคม 2569 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. และจะเริ่มประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ในวันเดียวกันตั้งแต่เวลา 10.00 น. เป็นต้นไป

6. **ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน**

6.1 ประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในแต่ละวาระ

6.2 ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่าเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

6.3 ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะออกเสียงไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ให้ทำเครื่องหมายลงในช่องไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง เพื่อให้ระบบทำการประมวลผล

6.4 หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ทำเครื่องหมายในช่องลงคะแนนเสียง บริษัทจะถือว่า ผู้ถือหุ้นคนนั้นมีมติเห็นด้วยกับข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

7. **<u>การนับคะแนนเสียง</u>**

7.1 ให้นับคะแนนเสียง 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง โดยจะถือมติเสียงข้างมาก เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดเป็นอย่างอื่น

7.2 ในการรวบรวมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม โดยเป็นการมอบฉันทะแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นคนนั้น คะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่ได้รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะแล้ว

7.3 การแจ้งผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้สรุปผลการลงมติในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบว่า มีมติเป็นเอกฉันท์ หรือเสียงข้างมากเท่าใด ไม่เห็นด้วยเท่าใด และงดออกเสียงเท่าใด

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัท**") ขอแจ้งข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("E-MEETING") ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์เข้าร่วมประชุม E-MEETING สามารถแจ้งความประสงค์โดยนำส่งเอกสารแสดงตัวตนเพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-MEETING ผ่านระบบนำส่งเอกสาร (Pre-Registration) เพื่อระบุตัวตน โดยเข้าไปที่ https://grand.foqus.vc/registration/ หรือสแกน QR Code นี้ เพื่อเข้าสู่ระบบ

โดยระบบจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2569 เวลา 9.00 น.
ถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2569 เวลา 17.00 น.

2. เมื่อเข้าสู่ระบบแล้ว ให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกข้อมูลตามที่ระบบแสดง โดยข้อมูลที่กรอกในระบบต้องตรงกับข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้แก่

- เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์
- เลขบัตรประจำตัวประชาชน / เลขหนังสือเดินทาง / เลขทะเบียนนิติบุคคล
- อีเมล (email) ที่ใช้สำหรับการรับ WebLink เพื่อเข้าสู่ระบบการประชุม E-MEETING ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าร่วมประชุม E-MEETING
- หมายเลขโทรศัพท์
- แนบเอกสารเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ E-MEETING) แล้วแต่กรณีดังนี้

กรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	**กรณีมอบฉันทะให้บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่กรรมการอิสระของบริษัท**
สำเนาเอกสารตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** โดยส่งเอกสารฉบับจริงให้บริษัททางไปรษณีย์ตามที่อยู่ในข้อ 4.3.2 ของเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**	หนังสือมอบฉันทะพร้อมสำเนาเอกสารประกอบตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** โดยส่งเอกสารฉบับจริงให้บริษัททางไปรษณีย์ตามที่อยู่ในข้อ 4.3.2 ของเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

3. เมื่อบริษัทได้รับเอกสารตามข้อ 2. จากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะแล้ว บริษัทจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารเพื่อยืนยันสิทธิในการเข้าร่วมประชุม และเมื่อผ่านการตรวจสอบสิทธิเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจะได้รับอีเมล (email) แจ้งรายละเอียดดังนี้

- ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password)
- WebLink ในการเข้าสู่ระบบการประชุม E-MEETING
- คู่มือการใช้งานระบบการประชุม E-MEETING

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ได้รับการอนุมัติ ท่านจะได้รับอีเมล (e-mail) แจ้งสาเหตุและสามารถยื่นเอกสารเพิ่มเติมหรือนำส่งเอกสารที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมได้

4. กรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะประสบปัญหาด้านการลงทะเบียน ท่านสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบ (Quidlab) ที่หมายเลขโทรศัพท์ 080-008-7616 และ 02-013-4322 หรือทางอีเมล info@quidlab.com ในช่วงเวลาทำการ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 17.00 น. (ยกเว้นวันเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์)

5. ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเก็บรักษาชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ไว้เป็นความลับ โดยไม่เปิดเผยแก่ผู้อื่น และในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ของท่านสูญหายหรือไม่ได้รับภายในวันที่ 26 ตุลาคม 2569 กรุณาติดต่อผู้ดูแลระบบตามข้อ 4. ทันที

6. ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-MEETING ที่ผู้ดูแลระบบได้ส่งให้ท่านทางอีเมล (e-mail) โดยละเอียด ทั้งนี้ ระบบจะเปิดให้ท่านลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 1 ชั่วโมงก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตาม การถ่ายทอดสดการประชุมจะเริ่มในเวลา 10.00 น. เท่านั้น

7. สำหรับวิธีการลงคะแนนเสียงระหว่างการประชุม E-MEETING ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนในแต่ละวาระว่า “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ลงคะแนนในวาระใด ระบบจะนับคะแนนเสียงของท่านเป็น “เห็นด้วย” โดยอัตโนมัติ

8. กรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะประสบปัญหาด้านเทคนิคในการใช้ระบบการประชุม E-MEETING ทั้งก่อนการประชุม หรือระหว่างการประชุม กรุณาติดต่อ Quidlab ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุม E-MEETING ของบริษัท โดยบริษัทจะระบุช่องทางการติดต่อ Quidlab ไว้ในอีเมลที่ได้ส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ให้ท่านแล้ว