GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

20 ตุลาคม 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)

2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)
3. ประวัติกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)
4. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และแบบ ข.
5. ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
6. เอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
7. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ด้วยคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เท่านั้น เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

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

(การลงมติ : เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง)

<u>ความเห็นของคณะกรรมการ</u>: เห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในเรื่องที่ประธานจะแจ้งให้ทราบในวันประชุมผู้ถือหุ้น

วาระที่ 2. **<u>พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>**

(การลงมติ : ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ปรากฏรายละเอียดตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u>: บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ("โรงแรมเวสทิน") ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่น ๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะขาย") ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("RABBIT") และ/หรือบริษัทที่ RABBIT มอบหมาย ("ผู้จะซื้อ") ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTS") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใด ๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)

อนึ่ง ทรัพย์สินที่จะขาย ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมของบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน พื้นที่ให้เช่า (ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน และร้านค้าภายในโรงแรม) และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยวัตถุประสงค์หลักของการทำรายการในครั้งนี้เป็นผลมาจาก (ก) บริษัทประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง จึงส่งผลต่อการผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทต้องรื้อถอนอาคารและส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่เรียบร้อย และขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากพื้นที่อาคารโรงแรมเวสทิน และ (ข) บริษัทยังคงมีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทินที่ยังไม่ยุติ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเวสทิน ทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินได้ราบรื่นเหมือนเดิม และหากบริษัทไม่สามารถเจรจาเพื่อประนีประนอมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 จะเกิดการเรียกร้องสิทธิ และ/หรือใช้สิทธิบังคับตามสัญญาเช่าที่ดิน กล่าวคือ ให้บริษัทออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า ในขณะที่คดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

นอกจากนี้ บริษัทยังอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือการเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ รวมทั้งเจ้าหนี้อื่น ๆ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องจัดหากระแสเงินสดเข้ามาเสริมสภาพคล่องทางการเงินอย่างเร่งด่วน เพื่อใช้ในการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ที่บริษัทขอเลื่อนชำระดอกเบี้ยและเงินต้นระหว่างงวด และขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มาอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเจ้าหนี้อื่น ๆ และเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการ ในขณะที่การขายสินทรัพย์และเงินลงทุนในแต่ละรายการ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้จำเป็นต้องทยอยทำและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงไม่สามารถกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนได้

ในการนี้ บริษัทได้รับข้อเสนอเบื้องต้นแบบไม่ผูกพัน (Indicative Non-binding Offer Letter) เพื่อขอซื้อทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินจาก RABBIT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ที่รับทราบปัญหาของบริษัทที่เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนมาโดยตลอด คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จบริบูรณ์ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยุติข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน

การทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ("ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน") เนื่องจากเป็นรายการที่ทำกับบริษัทในกลุ่มของ BTS ซึ่ง BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นจำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทจะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้คือ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมของรายการดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)**

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 ได้มีมติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) ดังกล่าวข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ความเห็นของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัท (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการธุรกรรมในครั้งนี้) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การขายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีข้อพิพาททางกฎหมายและอยู่ในระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ ประกอบกับผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน จึงทำให้บริษัทจำเป็นต้องเร่งแก้ไขปัญหาอย่างเร่งด่วน เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันบริษัทมี 2 ทางเลือกหลัก คือ (1) การจำหน่ายทรัพย์สิน หรือ (2) ใช้งานทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ จนกว่าจะเข้าสู่กระบวนการรื้อถอน และ/หรือการฟ้องบังคับโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งทางเลือกที่ (2) มีความสุ่มเสี่ยง ไม่เป็นผลดีต่อบริษัท มีค่าใช้จ่ายที่บานปลาย และการเจรจากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำเป็นต้องมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ ดังนั้น ทางเลือกที่ (1) จึงมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลต่อสถานะของบริษัท ณ ปัจจุบัน ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์สูงสุดในหลากหลายด้าน และเป็นการแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จ กล่าวคือ บริษัทสามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท ลดภาระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ และสามารถยุติคดีความที่มีอยู่ โดยที่บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดที่ได้มาเสริมสภาพคล่อง และ/หรือชำระภาระหนี้คงค้างที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ภายใต้ภาวะวิกฤตที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ) เห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติดังนี้

1. ให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ให้แก่ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มอบหมาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

2. มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล รองประธานกรรมการบริหาร และ/หรือนายวิทวัส วิภากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิภากุล เป็นผู้มีอำนาจในการกระทำการ ติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม และส่งมอบเอกสารและ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาและข้อตกลงอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งมีอำนาจในการกำหนดราคาซื้อขายที่แน่นอน การกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อ การขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่าง ๆ รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารหรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงหรือบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้น

วาระที่ 3. <u>พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)</u>

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามวันและเวลาข้างต้นโดยพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ด้วยตนเอง หรือโดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่น หรือกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทดังมีรายชื่อและรายละเอียดในเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่าน โดยบริษัทได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัวมายังท่านด้วยแล้ว นอกจากนี้ ยังมีหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. เป็นแบบทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่าย ไม่ซับซ้อน โดยขอให้เลือกใช้แบบใดแบบหนึ่งตามที่ระบุไว้เท่านั้น

ในการนี้ เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปด้วยความถูกต้องและเรียบร้อย บริษัทใคร่ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นและ/หรือท่านผู้รับมอบฉันทะโปรดจัดเตรียมเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 รายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** และปฏิบัติตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) รายละเอียดตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ รายละเอียดตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 มาถึงบริษัท ภายในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2569 โดยส่งถึง

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

นอกจากนี้ บริษัทขอแจ้งช่องทางการส่งคำถามล่วงหน้า โดยผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะส่งคำถามล่วงหน้าสามารถกระทำผ่านช่องทางดังนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 (Record Date) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569

อนึ่ง ตามมาตรา 105 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ได้กำหนดว่า ผู้ถือหุ้นจะสามารถเสนอวาระอื่น ๆ เพื่อพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

โดยมติของคณะกรรมการบริษัท

(นายวิทวัส วิภากุล)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม

หมายเหตุ บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งหมด ซึ่งเป็นฉบับเดียวกันกับที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของ
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"** หรือ **"GRAND"**) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (**"โรงแรมเวสทิน"**) ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่น ๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะขาย"**) ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"RABBIT"**) และ/หรือบริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (รวมเรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"**) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"BTS"**) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (**"ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน"**)

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (**"ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ"**) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง การที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิในช่วง 12 ไตรมาสล่าสุด (คำนวณย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์รายการที่มีนัยสำคัญกรณีพิเศษด้วย ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"**)

อย่างไรก็ตาม การทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (**"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"**) เนื่องจากเป็นรายการที่ทำกับบริษัทในกลุ่มของ BTS ซึ่ง BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล รองประธานกรรมการบริหาร และ/หรือนายวิทวัส วิภากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิภากุล เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันดังนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 และภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดของรายการเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ

ทั้งนี้ หากมีการเข้าทำรายการเกิดขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้เสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2569

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้จะขาย : บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ GRAND)

ผู้จะซื้อ : บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือบริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (**“บริษัทย่อย 1”**)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา :
- บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTS) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในนาม BTS โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)
- RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่ง BTS ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมทั้งสิ้นร้อยละ 68.03 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RABBIT (ข้อมูล ณ วันที่ 26 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของ RABBIT)
- บริษัทย่อย 1 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ RABBIT
- ดังนั้น ผู้จะซื้อจึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

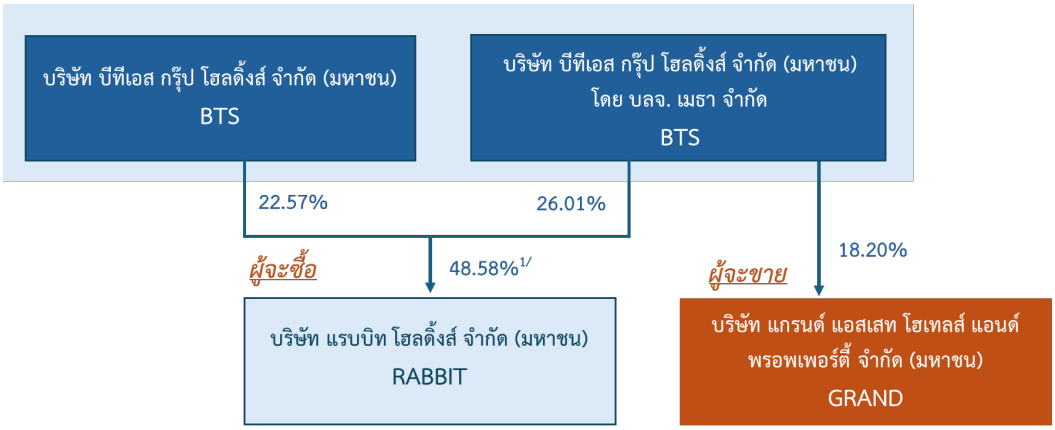
1.3.1 สรุปภาพรวมการทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน โดยการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่น ๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือบริษัทที่ RABBIT มอบหมาย ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและอากรแสตมป์) โดยประมาณการค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 60.22 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จะได้รับเงินสุทธิ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่าย) ประมาณ 434.38 ล้านบาท

อนึ่ง ทรัพย์สินที่จะขาย ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมของบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน พื้นที่ให้เช่า (ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และร้านค้าภายในโรงแรม) และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.4) โดยมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท[1]

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม BTS ใน RABBIT และ GRAND



หมายเหตุ 1/ หากรวมการถือหุ้นบุริมสิทธิ์ จะเท่ากับร้อยละ 68.03

[1] คิดเฉพาะสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ โดนบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้บริษัทฯ ต้องออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า และ (ข) ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และ 2 และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

1.3.2 วัตถุประสงค์การทำรายการ

วัตถุประสงค์หลักของการทำรายการในครั้งนี้ เป็นผลมาจาก (ก) บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง จึงส่งผลต่อการผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ ต้องรื้อถอนอาคารและส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่เรียบร้อย และขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากพื้นที่อาคารโรงแรมเวสทิน และ (ข) บริษัทฯ ยังคงมีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน ที่ยังไม่ยุติ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเวสทิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน</u>

จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในแต่ละภูมิภาคของโลก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ประกอบกับภาวะซบเซาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ทำให้การรับรู้รายได้จากโครงการห้องชุดของกลุ่มบริษัทฯ เกิดความล่าช้า ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ไม่เป็นไปตามแผนปรากฏตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีผลขาดทุนและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2566	2567	2568	Q1/2568	Q1/2569
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,233.71	1,185.20	575.62	165.76	164.78
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169.20	55.10	24.80	13.10	-
รายได้ค่าเช่า	45.78	51.85	43.89	10.25	15.00
รายได้เงินปันผล	10.53	11.06	146.02	5.62	5.70
รายได้อื่น	182.57	157.27	147.57	36.17	20.49
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	95.63	48.44	(601.55)	30.96	(6.14)
ขาดทุนสำหรับงวด	(697.84)	(729.56)	(1,576.51)	(116.31)	(177.28)
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(416.01)	(1,088.99)	(364.36)	(63.48)	(28.69)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือการเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ รวมทั้งเจ้าหนี้อื่น ๆ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไป รวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) และมีหนี้สินรวมที่ยังไม่ครบกำหนดชำระประมาณ 8,569 ล้านบาท

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหากระแสเงินสดเข้ามาเสริมสภาพคล่องทางการเงินอย่างเร่งด่วน เพื่อใช้ในการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ที่บริษัทฯ ขอเลื่อนชำระดอกเบี้ยและเงินต้นระหว่างงวด และขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มาอย่างต่อเนื่อง เจ้าหนี้อื่น ๆ และเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการ ในขณะที่การขายสินทรัพย์และเงินลงทุนในแต่ละรายการ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้จำเป็นต้องทยอยทำและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงไม่สามารถกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนได้

<u>ผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมเวสทิน</u>

โรงแรมเวสทิน (ซึ่งรวมถึงพื้นที่ให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท) ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าจากบุคคลภายนอก จำนวน 2 โฉนด ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 2 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 เนื้อที่ดิน 13 ตารางวา

รวมเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ 15 ตารางวา โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าว รวมทั้งใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 มี 2 กลุ่ม ได้แก่

(1) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (ประกอบด้วย เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 (**"สัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี"**) ระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 16 เมษายน 2585 และ

(2) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งไม่ยินยอมให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเอง ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรกที่สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2565 และมีข้อพิพาทกับบริษัทฯ ใน 2 ประเด็น ได้แก่ (ก) ข้อพิพาททางกฎหมาย (คดีที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง) มาตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งแนวโน้มของคดีไม่เป็นผลดีต่อบริษัทฯ กล่าวคือ ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ จึงยังไม่ทราบผลการพิจารณา และคดีความอาจมีระยะเวลานานจากการอุทธรณ์และฎีกา และ (ข) บริษัทฯ ผิดสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะส่วน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ตั้งโรงแรมเวสทิน และส่วนที่มีข้อพิพาททางกฎหมายตาม (ก) ข้างต้น จึงทำให้ผู้จะขาย (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2) ยึดเงินมัดจำค่าที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 150 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เลื่อนชำระค่าที่ดินมาหลายครั้ง จนกระทั่งผิดนัดครบกำหนดชำระในวันที่ 1 ธันวาคม 2568

และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1

การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน และให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน เริ่มมาตั้งแต่ปี 2535 จนกระทั่งปี 2565 บริษัทฯ มีข้อพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ซึ่งเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมาย แต่บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินต่อเนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 แต่ในช่วงปี 2568 - 2569 บริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก ทำให้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในแต่ละงวดได้ รวมถึงขาดกระแสเงินสดที่จะใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินงานของโรงแรมเวสทินด้วย โดยบริษัทฯ ค้างชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี มาตั้งแต่ปี 2568 จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี และบอกกล่าวให้ชำระหนี้ที่ค้างชำระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2569 จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจที่ต่อเนื่อง และอาจต้องยุติกิจการของโรงแรมเวสทิน รวมทั้งการให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิทด้วย เนื่องจากภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี ระบุให้บริษัทฯ ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนแก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 วันนับแต่วันที่สัญญาเป็นอันยกเลิก

ดังนั้น จึงมีเหตุให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินได้ราบรื่นเหมือนเดิม และหากบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาเพื่อประนีประนอมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) จะเกิดการเรียกร้องสิทธิ และ/หรือใช้สิทธิบังคับตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี กล่าวคือ ให้บริษัทฯ ออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า ในขณะที่คดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ในการนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอเบื้องต้นแบบไม่ผูกพัน (Indicative Non-binding Offer Letter) เพื่อขอซื้อทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินจาก RABBIT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ที่รับทราบปัญหาของบริษัทฯ ที่เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนมาโดยตลอด คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะขายภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ กล่าวคือ บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท และได้รับเงินสดเพื่อใช้ชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ และบริษัทจะใช้ความพยายามในการเจรจาให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 คืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150 ล้านบาทให้แก่บริษัท อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จบริบูรณ์ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยุติข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.3.5

<u>สรุปความเป็นมาของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเวสทิน สัญญาเช่า และคดีความ</u>

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดิน (**“สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก”**) จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และศูนย์การค้า (ซึ่งบริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่บางส่วนแก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท) มาตั้งแต่ปี 2535 โดยมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องดังนี้

ช่วงเวลาที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
25 เมษายน 2531	บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 2 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 เนื้อที่ดิน 13 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ 15 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) และพื้นที่ให้เช่า ตามสัญญาลงวันที่ 25 เมษายน 2531 กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2535 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ครบกำหนดวันที่ 16 เมษายน 2565 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 มี 2 กลุ่ม ได้แก่ 1. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ต่อมาได้มีการทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ระบุเป็นคำมั่นว่าบริษัทฯ มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 20 ปี (หากมิได้ค้างชำระหนี้ใดๆ และไม่มีการประพฤติผิดสัญญา ภายใต้ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่ตกลงกัน)
17 เมษายน 2535	บริษัทฯ จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2535 ครบกำหนดการเช่าในวันที่ 16 เมษายน 2565 โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทินกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินลงวันที่ 25 เมษายน 2531 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) <u>แต่</u>เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ไม่ยินยอมให้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรกจนเป็นเหตุเริ่มต้นของข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกัน เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 16 เมษายน 2585 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) โดยบริษัทฯ ต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทฯ ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์

ช่วงเวลาที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
12 เมษายน 2565	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยอ้างว่าบริษัทฯ ผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี **<u>เหตุการณ์สำคัญที่ต่อเนื่องกัน</u>** มีดังนี้ - เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์ (ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25) และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา - บริษัทฯ ให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษา และคำร้องงดการบังคับคดี เพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการงดการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท - เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาของบริษัทฯ - เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดี
27 ธันวาคม 2567	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ในวันดังกล่าว (27 ธันวาคม 2567) บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และบริษัทฯ ได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อกัน บริษัทฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในหลายคราว รวม 3 ฉบับ เพื่อขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระค่าที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ซึ่งบริษัทฯ ชำระไปแล้วจำนวน 80 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระค่าที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ได้ริบเงินมัดจำ (ที่บริษัทฯ วางไว้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2567) จำนวน 150 ล้านบาท
ปี 2568 - 2569	บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย ค้างชำระค่าเช่าปี 2568 และ 2569 และค่าตอบแทนการเช่า (กำหนดชำระวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ซึ่งบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระมาแล้วหลายคราว และครั้งสุดท้ายขอเลื่อนชำระเป็นภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569) ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 จึงส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระและบอกเลิกสัญญาเช่า

1.3.3 ขั้นตอนการทำรายการทั้งก่อนและหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

<u>ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญก่อนการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</u>

- บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

<u>ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</u>

- RABBIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- บริษัทฯ และผู้จะซื้อดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้ครบถ้วน (ตามรายละเอียดในข้อ 1.3.5)

1.3.4 เงื่อนไขในการทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนและข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.3.5 หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อและได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย

1.3.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จะซื้อ (“**สัญญาจะซื้อจะขาย**”) โดยมีสาระสำคัญดังนี้

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ GRAND) ผู้จะซื้อ: บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย
ทรัพย์สินที่จะขาย	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ได้แก่ 1. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รวมถึงอาคารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท) สูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวม 66,111 ตารางเมตร ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว) ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ 2. สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่าง ๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายและที่ได้มาเพิ่มเติมในภายหลัง ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทินให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
มูลค่าที่ซื้อขาย	รวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
	(ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)
รูปแบบการชำระค่าตอบแทน	ผู้จะซื้อจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกันในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่รับโอนทรัพย์สินที่จะขายและชำระราคาซื้อขายก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดได้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์เป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ (หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญๆ ดังนี้ 1. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทินเป็นของบริษัทฯ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 2. ผู้จะซื้อได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี 3. ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดี และ/หรือมีการยุติข้อพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 และอาคารโรงแรมเวสทิน ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามวิธีการและบนเงื่อนไขที่ผู้จะซื้อเห็นชอบ ซึ่งอาจรวมถึงการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมรายที่เกี่ยวข้อง) จนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อแล้ว 4. บริษัทฯ ได้ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทินให้แก่ผู้จะซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดคัดค้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น 5. บริษัทฯ จะต้องแสดงเอกสารหลักฐานการยื่นคำขอโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะซื้อตรวจสอบจนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ 6. ที่ประชุมคณะกรรมการของ RABBIT ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 7. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 8. ผู้จะซื้อได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ทรัพย์สิน การเงิน ภาษี ประเด็นทางเทคนิคและพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะขาย และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และผลของการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ผู้จะซื้อและบริษัทฯ จะได้ตกลงกัน
ข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์	เว้นแต่ผู้จะซื้อจะตกลงเป็นประการอื่น ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ ตกลงกระทำการและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำการเพื่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้ 1. บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ในสัดส่วนร้อยละ 25 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 75 จะยังคงถือโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมตามเดิม 2. ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทินให้แก่ผู้จะซื้อ
เงื่อนไขอื่นๆ	1. บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายการทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานโรงแรมเวสทินอย่างต่อเนื่องที่ถูกต้องและครบถ้วนให้ผู้จะซื้อพิจารณาจนเป็นที่พอใจของผู้จะซื้อก่อนการซื้อขาย 2. บริษัทฯ ให้คำรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองว่า

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
	(1) บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในทรัพย์สินที่จะขาย และทรัพย์สินที่จะขายปราศจากจำนอง หลักประกันทางธุรกิจ การรอนสิทธิ การเวนคืน บุริมสิทธิ ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ทางจำเป็น ข้อจำกัดในการโอน หรือภาระผูกพันอื่นใด (เว้นแต่สัญญาเช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติ) (2) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ไม่มีคดีความ การดำเนินคดี อนุญาโตตุลาการ การเรียกร้อง หรือข้อพิพาทใด ๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ หรือที่บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าจะถูกดำเนินการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย หรืออาจมีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินที่จะขายของผู้จะซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมาย (เว้นแต่คดีความและข้อพิพาทที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อน) (3) ทรัพย์สินที่จะขายเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่มีข้อจำกัดใด ๆ ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่โอนทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อในสภาพที่ดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถดำเนินงานโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง และมีหน้าที่ส่งมอบต้นฉบับสมุดทะเบียนบ้าน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตปรับปรุงอาคาร (ถ้ามี) ใบรับรองการก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร และเอกสารอื่นๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมเวสทิน และทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ 4. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไปจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่ประกอบกิจการโรงแรมเวสทินตามปกติ รวมถึงดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะขาย (หรือจัดหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีมาทดแทน) ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ และจัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมตามสมควร เพื่อให้มีปริมาณและสภาพเพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามปกติได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง 5. บริษัทฯ ตกลงดำเนินการเลิกสัญญา โอน หรือเปลี่ยนชื่อคู่สัญญา ผู้รับใบอนุญาต หรือผู้ใช้บริการ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญา ใบอนุญาต และสัญญากับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ และ/หรือบุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้จะซื้อให้เรียบร้อยก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือเวลาอื่นใดที่ผู้จะซื้อกำหนด
เหตุของการยกเลิกสัญญา	ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีดังต่อไปนี้ 1. เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เกิดขึ้นครบถ้วน (และไม่ได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) ภายในกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย (หรือกำหนดเวลาที่ผู้จะซื้อตกลงขยายออกไป) 2. ผู้จะขายปฏิบัติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย 3. เหตุอื่นใดที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

1.4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขาย

ทรัพย์สินที่จะขายได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่และกิจกรรมเสริมอื่น ๆ ที่ดำเนินอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก) ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (อาคารโรงแรมเวสทิน) ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ประกอบด้วย อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111 ตารางเมตร ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่

ส่วนที่ 1: พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

ให้เช่าพื้นที่ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (B1) และชั้น 1 – 4 พร้อมพื้นที่จอดรถยนต์ในชั้น 1 – 4 พื้นที่ใช้สอยรวม 23,062 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 9,671 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง 4,765 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายในอาคาร (Parking and Internal Driveways) 8,626 ตารางเมตร ปัจจุบันเป็นสัญญาให้เช่ารายปี

ส่วนที่ 2: ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน

ตั้งอยู่บริเวณชั้น 5 – 25 (ล้อบบี้อยู่ชั้น 1) พื้นที่ใช้สอยประมาณ 43,049 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 9,671 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนห้องพัก 28,869 ตารางเมตร ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถและทางวิ่งภายในอาคาร (Parking and Internal Driveways) รวม 28,869 ตารางเมตร

โรงแรมเวสทิน ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 362 ห้อง ห้องอาหาร 4 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน อยู่ในปัจจุบัน

ข) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่าง ๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมฯ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมฯ และใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ยกเว้นการโอนพนักงานและสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

1.4.2 ลักษณะและสภาพการใช้งานในทรัพย์สิน

ปัจจุบันบริษัทฯ ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทิน และให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท (สัญญาเป็นรายปี) โดยมีรายละเอียดตามแบบ 56-1 (One Report) ปี 2568 ของบริษัทฯ

ข้อมูลโดยสรุปของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

โรงแรมเวสทินเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น จำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการบริการโรงแรมครบวงจร อาทิ ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ เวสทิน เวิร์คเอ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารีน่า สปา ซึ่งบริหารจัดการโดย Marriott International

ภาพรวมของทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน	
ชื่อโรงแรม	โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)
ที่ตั้ง	259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International)
อาคาร	อาคารสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (เนื้อที่ใช้สอยภายในรวม 66,111 ตารางเมตร) โดยเป็นส่วนของโรงแรมเวสทินในชั้น 1 (บางส่วน) และชั้น 5 – 25 พื้นที่ใช้สอยรวม 43,049 ตารางเมตร
จำนวนห้องพัก	362 ห้อง ห้องพักตั้งอยู่บนชั้น 10 ถึงชั้นที่ 24 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Deluxe จำนวน 220 ห้อง, ห้องพักแบบ Premium Deluxe จำนวน 50 ห้อง, ห้องพักแบบ Executive Deluxe จำนวน 61 ห้อง, ห้องพักแบบ Deluxe Suite and Executive Suite จำนวน 30 ห้อง, และห้องพักแบบ Presidential Suite จำนวน 1 ห้อง
จำนวนห้องอาหาร	4 ห้องอาหาร และ 1 ห้องจัดเลี้ยง
ห้องประชุม/สัมมนาและจัดเลี้ยง	พื้นที่รวมประมาณ 2,141.50 ตารางเมตร ตั้งอยู่ชั้น 7, 8 และ 25 (ขึ้นกับประเภทห้องและการใช้งาน)
สิ่งอำนวยความสะดวก	ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สปา และสถานเสริมความงาม
บริการด้านอื่น ๆ	ศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center), บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตลอด 24 ชั่วโมง, บริการซักรีด, สำนักงานตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่าลีมูซีน และบริการด้านการติดต่อสื่อสาร

1.4.3 ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่จะขาย

ไม่มีภาระค้ำประกันกับสถาบันการเงิน และ/หรือหุ้นกู้ แต่มีพันธะผูกพันในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่เป็นรายปี และสัญญาการบริหารโรงแรมเวสทิน

1.5 มูลค่ารวม วิธีการชำระค่าตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

1.5.1 มูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินในมูลค่าซื้อขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท[2]

1.5.2 วิธีการชำระค่าตอบแทน

ผู้จะซื้อจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกันในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม

[2] คิดเฉพาะสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ โดนบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้บริษัทฯ ต้องออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า และ (ข) ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และ 2 และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

1.5.3 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่า (ก) มูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเท่ากับ 32.31 ล้านบาท[2] บวกด้วย (ข) ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 บวกด้วย (ค) ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินที่จะขาย และการจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ บริษัทฯ พิจารณาสอบทานมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยอ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (เฉพาะสังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ ประมาณ 34.11 ล้านบาท (ซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าทางบัญชีมากนัก) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติในวันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น

1.6 การคำนวณมูลค่ารายการ

1.6.1 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการที่มีนัยสำคัญ

มูลค่ารวมที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินเท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงซื้อขายกัน โดยมูลค่ารายการดังกล่าวเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย และราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะขาย โดยที่

- มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย (ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน) ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท
- มูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เท่ากับ 34.11 ล้านบาท อ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติในวันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น[3]

โดยสรุป มูลค่ารวมของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ เท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย (ข) มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด) ซึ่งตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ กำหนดให้การคำนวณมูลค่ารายการต้องใช้มูลค่าตามข้อ (ก) หรือ (ข) หรือ (ค) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อนึ่ง เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 12 ไตรมาสล่าสุด ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนรวมเท่ากับ 3,245.72 ล้านบาท และการเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจจะส่งผลลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในทางอ้อม ดังนั้น จึงอาจเข้าข่ายการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ กรณีพิเศษ

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กรณีพิเศษ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด

---

[3] ทั้งนี้ ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ เท่ากับ 118.00 ล้านบาท (ปัดเศษ) ซึ่งประเมินด้วยวิธีต้นทุน

3 เดือน สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน		
เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	**วิธีการคำนวณ**	**ขนาดรายการ (ร้อยละ)**
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 494.60 ล้านบาท[1/] / 12,024.64 ล้านบาท	4.11%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับการเข้าทำรายการนี้	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		**4.11%**

หมายเหตุ: 1/ เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย (ข) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด) ซึ่งเป็นไปตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ

1.6.2 วิธีการคำนวณมูลค่ารายการตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน มูลค่ารายการสูงสุดที่คำนวณได้ และหน้าที่ที่บริษัทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันเท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่าบริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันสูงสุด	494.60 ล้านบาท *- เช่นเดียวกับข้อ 1.6.1 -* ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย (ข) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	398.47 ล้านบาท (คำนวณจาก สินทรัพย์รวมจำนวน 12,024.64 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 11,555.37 ล้านบาท – ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 70.79 ล้านบาท)
เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณาขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ คือมูลค่ารายการสูงสุดระหว่าง:	
มูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ	20.00 ล้านบาท
หรือ ขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ	ร้อยละ 3.00 x 398.47 ล้านบาท = 11.95 ล้านบาท
ดังนั้น เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน	**20.00 ล้านบาท**
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน:	
ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน (ซึ่งมิใช่การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน)	ไม่เกิน 494.60 ล้านบาท
หรือ คิดเป็น	ร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ

1.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับสุทธิจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระหนี้คงค้าง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจัดสรรการชำระหนี้ตามความเหมาะสมต่อไป และ/หรือใช้เป็นกระแสเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในขณะนั้น

1.8 ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

1.8.1 ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินที่จะขาย (สังหาริมทรัพย์) ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ผู้ถือหุ้น

1.8.2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์และความเสี่ยง ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้น

1.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 1.3.5

1.10 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะขายตามรายละเอียดในข้อ 1.3.2

1.11 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภายหลังจากที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้แจ้งยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน และพื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ติดกับส่วนของโรงแรมเวสทิน) บริษัทฯ จะต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่ารื้อถอนไม่ว่าโดยฝ่ายใดจะเป็นผู้ดำเนินการก็ตาม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถใช้ประโยชน์และมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสันอีกต่อไป

โดยสรุป

(1) หากบริษัทฯ เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้เงินสดเข้ามาจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งยุติคดีความที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม)

(2) หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องยุติกิจการโรงแรมจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้ไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน บริษัทฯ ยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าว และคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ยังคงดำเนินต่อไปในกระบวนการของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา

1.12 รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

อ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 มาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2569 ซึ่ง BTS ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTS จึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

2. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และกรอบระยะเวลาโดยสังเขป

บริษัทฯ จะดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2569 โดยมีกรอบระยะเวลาโดยสังเขปดังนี้

กรอบเวลา	รายละเอียด
วันที่ 22 กันยายน 2569	คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
ภายในเดือนพฤศจิกายน 2569	- ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย และเริ่มกระบวนการขาย - บริษัทฯ ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทินให้แก่ผู้จะซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
ภายในปี 2569	ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่จะขาย

ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน อีกต่อไป โดยรายได้หลักจะมาจาก

(1) รายได้จากธุรกิจโรงแรมอื่น ๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

(2) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีห้องชุดรอการขายคงเหลือดังนี้ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 75 ห้องชุด, โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท จำนวน 1 ห้องชุด, และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง จำนวน 9 ห้องชุด

(3) รายได้ค่าเช่าจากโครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นต้น

(4) รายได้อื่น เช่น รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มของร้านอาหาร และรายได้จากการขายที่ดินโครงการรอพัฒนา จังหวัดระยอง เป็นต้น

(5) ส่วนแบ่งเงินลงทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ และที่ดินเปล่า โครงการเจริญนคร (กิจการร่วมค้า)

โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	ก่อนทำรายการ (รวมโรงแรมเวสทิน)								ไม่รวมโรงแรมเวสทิน	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 1/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม										
- โรงแรมเวสทิน	682	25	721	26	622	29	179	27	-	-
- โรงแรมอื่นๆ[1/]	1,724	62	1,809	66	1,364	63	441	67	441	92
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,406	87	2,530	92	1,986	92	620	94	441	92
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169	6	55	2	25	1	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	46	2	52	2	44	2	15	2	14	3
เงินปันผลรับ	11	-	11	-	6	-	6	1	6	1
รายได้อื่น[2/]	133	5	101	4	114	5	19	3	18	4
รวมรายได้ทั้งสิ้น	**2,765**	**100**	**2,749**	**100**	**2,175**	**100**	**660**	**100**	**479**	**100**

หมายเหตุ: 1/ รวมรายได้จากโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากการยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

2.2 การวิเคราะห์สภาวะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ

ไม่มี เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน เพื่อลดความเสียหายหากไม่ดำเนินการใด ๆ

โปรดดูภาวะอุตสาหกรรม และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ในแบบ 56-1 (One Report) ปี 2568 ของบริษัทฯ

2.3 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน

(1) บริษัทฯ ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
(2) RABBIT มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างมีนัยสำคัญไปจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
(3) บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน หรือไม่ได้รับการสละสิทธิ์จากผู้จะซื้อ
(4) บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน

2.4 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ จะดำเนินการต่อเนื่องอย่างถึงที่สุดในการจัดหากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ และประนีประนอม และ/หรือจัดหาผู้ลงทุน แหล่งทุนใหม่เข้ามา เพื่อคงสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินอันเป็นทรัพย์สินที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม จากปัญหาการขาดสภาพคล่องและมีหนี้คงค้างจำนวนมาก จึงมิได้ดำเนินการได้ง่ายนักและภายใต้ระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอย่างเร่งด่วน จึงจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานต่อเนื่อง การสูญเสียรายได้หลัก เนื่องจากต้องส่งคืนพื้นที่และยุติการดำเนินงานของโรงแรมเวสทิน และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

3. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทฯ ไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการธุรกรรมในครั้งนี้) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การขายทรัพย์สินที่จะขาย ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีข้อพิพาททางกฎหมายและอยู่ไระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ ประกอบกับผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน จึงทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องเร่งแก้ไขปัญหาอย่างเร่งด่วน เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น จึงมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปด้วยประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นดังนี้

ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาด้วยความรอบคอบทุกด้านแล้วเห็นว่า ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันบริษัทฯ มี 2 ทางเลือกหลัก คือ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สิน หรือ (ข) ใช้งานทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ จนกว่าจะเข้าสู่กระบวนการรื้อถอน และ/หรือ การฟ้องบังคับโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งทางเลือก (ข) มีความสุ่มเสี่ยง ไม่เป็นผลดีต่อบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่บานปลาย และการเจรจากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำเป็นต้องมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ ดังนั้น ทางเลือกที่ (1) จึงมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผลต่อสถานะของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินจะเป็นประโยชน์สูงสุด

ในหลากหลายด้าน และเป็นการแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จ กล่าวคือ บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท ลดภาระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ และสามารถยุติคดีความที่มีอยู่ โดยที่บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้มาเสริมสภาพคล่อง และ/หรือชำระภาระหนี้คงค้างที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก

อนึ่ง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ กำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่ชัดเจนและเร่งด่วนภายใต้สถานการณ์ที่บริษัทฯ มิอาจรอช้าได้ อีกทั้งยังได้ประโยชน์จากการที่มีกระแสเงินสดเข้ามาใช้จ่ายค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ, การยุติคดีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งบริษัทฯ มีข้อเสียเปรียบ เนื่องจาก RABBIT มีศักยภาพและความน่าเชื่อถือที่สามารถให้ความเชื่อมั่นในการเข้าทำธุรกรรมให้แล้วเสร็จได้ภายในกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่อาจเป็นข้อจำกัด หากทำรายการกับบุคคลภายนอกรายอื่น

ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาว่า บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ แต่ในทางกลับกันบริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากผลของคดีในอดีตและที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการค้างชำระค่าเช่าและด้วยประโยชน์อื่นๆ ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าราคาซื้อขายมีความเหมาะสมโดยเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้ประโยชน์จากการรวมค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระไว้ในราคาซื้อขาย นอกจากนี้ยังได้สอบทานมูลค่าทางบัญชีกับราคาประเมินทรัพย์สินแล้วด้วย ส่วนเงื่อนไขการทำรายการเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

4. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาตรวจสอบข้อมูลในการเข้าทำรายการด้วยความระมัดระวังแล้ว และเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ภายใต้ภาวะวิกฤตที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน กรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้ง 9 คน ไม่มีส่วนได้เสียแต่อย่างใด ดังนั้น การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการอนุมัติรายการดังกล่าวจึงประกอบด้วยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียทั้งหมด อันได้แก่ กรรมการอิสระทั้ง 3 ราย และกรรมการอื่นอีก 3 ราย

5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ส่วนนายอมรินทร์ นฤหล้า กรรมการอื่น 1 ราย งดออกเสียง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(ประกอบการพิจารณาวาระที่ 2 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569)

ของ

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

<u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

CapAd
Capital Advantage

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

19 ตุลาคม 2569

ที่ 068/2569

วันที่ 19 ตุลาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

เอกสารแนบ: 1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน ตามงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ www.grandeasset.com
- ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ www.rabbitholdings.co.th

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 22 กันยายน 2569
3) หนังสือชี้แจงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 23 กันยายน 2569
4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568
5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินที่สอบทานแล้วล่าสุดสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
6) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568
7) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินที่สอบทานแล้วล่าสุดสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
8) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) ของโรงแรมเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โดยบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 ด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ

9) คำพิพากษาศาลแพ่งมีนบุรี วันที่ 19 มกราคม 2567 คดีหมายเลขดำที่ พ 738/2565 คดีหมายเลขแดงที่ พ 112/2567
10) คำพิพากษาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ วันที่ 16 ตุลาคม 2567 คดีหมายเลขดำที่ พ 755/2565 คดีหมายเลขแดงที่ พ 2244/2567
11) สาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับแรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
12) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Disclaimers:
1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด (**"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ"** หรือ **"CapAd"**) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ
4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"** หรือ **"GRAND"**) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (**"โรงแรมเวสทิน"**) ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะขาย"**) ในราคาขายเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"RABBIT"**) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (รวมเรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"**) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"BTS"**) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (**"ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน"**)

โดยที่ ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ถือเป็นการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (**"ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ"**) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด จากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบ

N.S.

บัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569[1] โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง การที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิในช่วง 12 ไตรมาสล่าสุด (คำนวณย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์รายการที่มีนัยสำคัญ กรณีพิเศษ ด้วย ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน กรณีทั่วไป (จากการที่มิใช่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) เนื่องจากเป็นรายการที่ทำกับบริษัทในกลุ่มของ BTS ซึ่ง BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง คัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ นายศานิต อรรถญาณสกุล รองประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ นายวิทวัส วิภากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิภากุล เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

---

[1] ณ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถนำส่งงบการเงิน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้ โดยเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569 บริษัทฯ ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการนำส่งงบการเงินดังกล่าวล่าช้า โดยมีสาเหตุมาจากบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (**“ROH”**) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำเป็นต้องเลื่อนการนำส่งงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติได้ตามกำหนดเวลา

N.S.

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

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินธุรกิจ คำพิพากษาของศาลแพ่ง สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**"สำนักงาน ก.ล.ต."**) ข้อมูลอุตสาหกรรม และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

<u>ข้อมูลเพื่อผู้ถือหุ้นทราบ:</u> งบการเงินฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ได้แก่ งบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เนื่องจากบริษัทฯ ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการนำส่งงบการเงินดังกล่าวล่าช้า โดยมีสาเหตุมาจากบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำเป็นต้องเลื่อนการนำส่งงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติได้ตามกำหนดเวลา

N.S.

คำนิยาม (Abbreviation)

"บริษัทฯ" หรือ "GRAND"	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
"BTS"	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
"RABBIT"	บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
"ROH"	บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
"ทรัพย์สินที่จะขาย"	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
"ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน"	การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
"บริษัทย่อย 1"	หนึ่งในผู้จะซื้อ ซึ่งเป็นบริษัทที่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มอบหมาย
"ผู้จะซื้อ"	บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มอบหมาย
"โรงแรมเวสทิน"	โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
"สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก"	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ ลงวันที่ 25 เมษายน 2531 ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2535 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ครบกำหนดวันที่ 16 เมษายน 2565
"สัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี"	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 ระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 16 เมษายน 2585 ระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (ประกอบด้วยเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม)
"สัญญาจะซื้อจะขาย"	สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
<u>อื่นๆ</u>	
"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ"	บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ต."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ
"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

N.S.

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) 8
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวโยงกัน 17
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 17
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ 17
1.2 วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ 21
1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย 21
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 22
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ 25
1.6 มูลค่ารวม วิธีการชำระค่าตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ 28
1.7 การคำนวณขนาดรายการ 29
1.8 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ 30
1.9 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ 30
1.10 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 30
1.11 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ 30
1.12 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 31
1.13 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ 31
2. แผนการดำเนินธุรกิจ (business plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ 32
2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และกรอบระยะเวลาโดยสังเขป 32
2.2 การวิเคราะห์สภาวะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ 33
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน 34
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 34
2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 35
2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1 35
2.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน 38
3. เปรียบเทียบข้อดี/ประโยชน์ และข้อด้อย/ความเสี่ยง ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 41
3.1 ข้อดีและประโยชน์ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 41
3.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 42
4. การวิเคราะห์อื่นๆ: 42
4.1 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและรายได้ของบริษัทฯ จากการเข้าทำธุรกรรม 42
4.2 ภาพรวมภาระหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทฯ 46
4.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขที่สำคัญในสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย 49

N.S.

5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน (ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน) 51

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน 55

1. การขายทรัพย์สินให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน (การทำรายการในครั้งนี้) 56
2. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ 58
3. มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) โรงแรมเวสทิน ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ 59
4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาขายทรัพย์สินในครั้งนี้ฯ 60

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 64

เอกสารแนบ 1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน ตามงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

N.S.

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ด้วยเหตุที่บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง จึงส่งผลต่อการผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ ต้องรื้อถอนอาคารและส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่เรียบร้อย และขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากพื้นที่อาคารโรงแรมเวสทิน ประกอบกับบริษัทฯ ยังคงมีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน ที่ยังไม่ยุติ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเวสทิน

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"** หรือ **"GRAND"**) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 จึงมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (**"โรงแรมเวสทิน"**) ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะขาย"**) ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"RABBIT"**) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (รวมเรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"**) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"BTS"**) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (**"ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน"**)

โดยที่ ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ถือเป็นการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (**"ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ"**) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด จากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง การที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิในช่วง 12 ไตรมาสล่าสุด (คำนวณย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์รายการที่มีนัยสำคัญ กรณีพิเศษ ด้วย ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"**)

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน กรณีทั่วไป (จากการที่มิใช่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (**"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"**) เนื่องจากเป็นรายการที่ทำกับบริษัทในกลุ่มของ BTS ซึ่ง BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ

N.S.

บริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง คัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ ดังต่อไปนี้

ด้วยวัตถุประสงค์และความจำเป็นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องเผชิญกับข้อจำกัดทางกฎหมายอย่างร้ายแรง อันเกิดจากปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินจนนำไปสู่การผิดนัดชำระค่าเช่า และถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนร้อยละ 75) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าในการรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่ภายใน 120 วันขณะที่คดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนร้อยละ 25) ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ข้อจำกัดทางกฎหมายและภาระคดีความข้างต้น ยิ่งซ้ำเติมและกดดันภาวะวิกฤติขาดสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ให้รุนแรงยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบต่อเนื่องตลอด 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ต้องขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นจำนวนรวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วย เงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) รวมถึงหนี้สินรวมที่ยังไม่ครบกำหนดชำระอีกจำนวน 8,569 ล้านบาท ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในมูลค่ารวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท จึงมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อให้นำกระแสเงินสดมาใช้ชำระหนี้ค้างชำระ รองรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ รวมทั้งเป็นการแก้ไขปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายและภาระหนี้สินอย่างเบ็ดเสร็จภายใต้ข้อจำกัดด้านเวลา

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน มีข้อดีและประโยชน์ ดังนี้

N.S.

(1) ได้รับกระแสเงินสดสุทธิเพื่อนำมาเสริมสภาพคล่องและชำระหนี้ค้างชำระ: บริษัทฯ จะได้รับเงินสดรับจากธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท คิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 434.38 ล้านบาท (โดยประมาณการ หักค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมประมาณ 60.22 ล้านบาท) ซึ่งจะนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน รวมถึงใช้ชำระภาระหนี้สินอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องล้มละลายหรือการบังคับคดี

(2) การยุติภาระคดีความและภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง: การเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขจัดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าค้างชำระ ค่าขาดประโยชน์ และค่าปรับต่างๆ ในอนาคตได้อย่างเบ็ดเสร็จ และยังช่วยปลดภาระหนี้สินผูกพันและภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร (ถ้ามี) เพื่อส่งมอบที่ดินเปล่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ตลอดจนลดความเสี่ยงจากการถูกปรับกรณีส่งมอบพื้นที่ล่าช้าได้อย่างมีนัยสำคัญ

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในราคาที่เหมาะสม: เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดในทางกฎหมาย และไม่สามารถนำไปเสนอขายแก่บุคคลทั่วไปในราคาตลาดปกติได้ ผู้ที่สนใจจะซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมเวสทินที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ต้องสามารถเจรจาเงื่อนไขที่ต้องการกับเจ้าของที่ดินทุกรายให้ได้ ซึ่งไม่ใช่เรื่องง่าย

การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในครั้งนี้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถแปรสภาพทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและขาดสภาพคล่อง ให้กลับมาเป็นกระแสเงินสดรับเพื่อนำมาใช้เสริมสภาพคล่องและชำระหนี้สินค้างชำระได้อย่างคุ้มค่าที่สุด อนึ่ง ราคาซื้อขายสูงสุดประมาณ 494.60 ล้านบาท ส่วนมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 118.00 ล้านบาท

(4) โอกาสในการเจรจาขอคืนเงินมัดจำค่าซื้อขายที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2: เนื่องจากรูปแบบของรายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อ เข้ามาสวมสิทธิในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ จึงนับเป็นปัจจัยบวกและเป็นโอกาสสำคัญทางการค้าที่จะช่วยเปิดช่องทางให้บริษัทฯ สามารถใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเข้าเจรจาควบคู่กันไปกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 เพื่อขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาทดังกล่าว (หรือบางส่วน) ซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Upside Gain) ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลยหากบริษัทฯ ดำเนินการเจรจาเพียงลำพังภายใต้สถานการณ์คดีความพิพาทเดิม

(5) บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบการเงิน: บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสุทธิในอดีตมาช่วยชดเชยภาระภาษีได้ ทั้งนี้ ตัวเลขบันทึกรายการจริงอาจเปลี่ยนแปลงตามดุลยพินิจของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี ณ วันโอนรายการ

(6) การรักษามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้ได้รับความเสียหายเพิ่มเติม: ซึ่งเป็นการโอนย้ายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในการรื้อถอนอาคารไปให้แก่ผู้จะซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำมาชดเชยขาดทุนสะสม ตลอดจนหลีกเลี่ยงการบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอนเพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงลบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงิน

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน มีข้อด้อยและความเสี่ยง ดังนี้

N.S.

(1) การสูญเสียรายได้หลักและสินทรัพย์ที่สร้างกระแสเงินสดหลักของบริษัทฯ: โรงแรมเวสทินถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลักที่สร้างกระแสเงินสดและสัดส่วนรายได้สำคัญให้แก่บริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนรายได้ร้อยละ 25 – 29 ของรายได้รวม (กรณีรวม ROH) และสูงถึงร้อยละ 35 – 55 ของรายได้รวม (กรณีไม่รวม ROH) ในช่วงปี 2566 – 2568 การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมเวสทินรวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สูญเสียฐานรายได้หลักจากกิจการโรงแรมเวสทินและรายได้ค่าเช่าพื้นที่ไปโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะกระทบต่อระดับการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระยะยาว

(2) ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของโครงสร้างรายได้และธุรกิจที่เหลืออยู่ภายหลังการทำรายการ: แม้จำเป็นต้องยุติธุรกิจจากข้อพิพาทและสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง แต่การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการเร่งรัดการจำหน่ายสินทรัพย์ดำเนินงานหลักให้เกิดเร็วขึ้นอย่างเป็นทางการ ส่งผลให้เกิดการยุติการรับรู้รายได้จากโรงแรมเวสทินในงบการเงินรวมโดยสิ้นเชิง (สัดส่วนรายได้จะเท่ากับศูนย์) ทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของรายได้ และข้อจำกัดทางโครงสร้างการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยฐานรายได้คงเหลือจากโรงแรมอื่น ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า, โครงการที่อยู่อาศัย (โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง) และค่าเช่า ไม่เพียงพอทดแทนกระแสเงินสดเดิมของโรงแรมเวสทินในระยะสั้น จึงเกิดความเสี่ยงและความท้าทายอย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนคงที่ และต้องใช้เวลาในการปรับโครงสร้างการดำเนินงาน ควบคุมค่าใช้จ่าย เพื่อฟื้นฟูฐานรายได้และสร้างกำไรทดแทนในอนาคต

(3) ความเสี่ยงจากการถูกบอกเลิกสัญญาเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ไม่สำเร็จ: หากเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลและผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา บริษัทฯ จะต้องกลับไปเผชิญกับวิกฤตสภาพคล่องทางการเงิน ภาระคดีความ และหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างร้ายแรง

(4) ภาระภาษี ค่าธรรมเนียม และประมาณค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน: บริษัทฯ ต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจริงลดลงจากมูลค่าซื้อขายสูงสุด อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการยังคงเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดและมีความสมเหตุสมผลภายใต้ข้อจำกัดร้ายแรงที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่

(5) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ: หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการทำรายการ บริษัทฯ จะไม่สามารถทำธุรกรรมได้ และต้องกลับไปเผชิญวิกฤตสภาพคล่อง ภาระคดีความพิพาททางกฎหมาย ภาระค่าเช่าค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคืนพื้นที่เปล่าโดยไม่ได้ตอบแทน ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงลบอย่างรุนแรงต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอกมีดังนี้

(1) ความแน่นอนและกรอบระยะเวลาในการดำเนินงาน: ผู้จะซื้อมีความเข้าใจในโครงสร้างปัญหาและความซับซ้อนของคดีความ ทำให้กระบวนการเจรจาดำเนินไปได้อย่างรวดเร็วและมีความพร้อมด้านแหล่งเงินทุน สอดคล้องกับความเร่งด่วนของบริษัทฯ ขณะที่การทำรายการกับบุคคลภายนอกมีความไม่แน่นอนสูง เนื่องจากข้อพิพาทในชั้นศาลเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ทำให้ผู้ลงทุนภายนอกปฏิเสธ หรือต้องใช้ระยะเวลาเจรจาซับซ้อนยาวนาน ซึ่งไม่ทันต่อการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องและข้อจำกัดเรื่องเวลาของบริษัทฯ

(2) ความสามารถในการเจรจายุติข้อพิพาท การซื้อสิทธิในที่ดินบางส่วนและจัดทำสัญญาเช่าระยะยาว: ผู้จะซื้อมีศักยภาพและความน่าเชื่อถือสูงในการเจรจาจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีฉบับใหม่ และเจรจายุติคดี

N.S.

ความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 2 กลุ่ม ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเองภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน ในขณะที่บุคคลภายนอกทั่วไปอาจขาดความได้เปรียบและความพร้อมในการรับภาระความเสี่ยงทางกฎหมายที่ซับซ้อน ส่งผลให้มีโอกาสสูงที่จะไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับกลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมทั้ง 2 กลุ่มพร้อมกัน ดังนั้น การพึ่งพาบุคคลภายนอกในการแก้ปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายกับผู้ให้เช่าที่ดินจึงมีความเสี่ยงและมีความยากที่จะบรรลุผลในทางปฏิบัติจริง

โดยมีข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) ข้อสงสัยด้านความเป็นธรรมของราคาซื้อขายและความขัดแย้งทางผลประโยชน์: เนื่องจาก RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ถือหุ้นร้อยละ 18.20) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และราคาที่ไม่ผ่านกระบวนการเสนอราคาแข่งขัน (Open Bidding) ในขณะที่ การทำรายการกับบุคคลภายนอกจะมีความโปร่งใสและสะท้อนราคาที่เป็นธรรมผ่านกลไกการแข่งขันของตลาดได้ชัดเจนกว่า อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัทฯ มีข้อจำกัดร้ายแรงเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน กลไกตลาดปกติจึงไม่สามารถเกิดขึ้นได้จริงในสภาวการณ์ปัจจุบัน

(2) ข้อกำหนด เงื่อนไขบังคับก่อน และคำรับรองตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่มีความเข้มงวดและมีข้อจำกัดต่อฝ่ายผู้จะขาย: แม้ว่าข้อกำหนดในร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ยังคงระบุเงื่อนไขทางการค้า ข้อกำหนดสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาอย่างรัดกุมตามหลักการค้าปกติ (Arm's Length Basis) ทั้งในส่วนของเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) คำรับรองของผู้จะขาย (Representations and Warranties) และสิทธิการบอกเลิกสัญญา อย่างไรก็ดี ข้อกำหนดในร่างสัญญาก่อให้เกิดความเสียเปรียบในข้อสัญญาแก่บริษัทฯ เนื่องจากขาดอำนาจต่อรองในการจัดให้มีกลไกคานความเสี่ยงที่สมดุล โดยร่างสัญญาเปิดช่องให้ผู้จะซื้อมีสิทธิผ่อนผันหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งได้เพียงฝ่ายเดียว และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่มีภาระชดเชยค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา (Termination Fee) และกำหนดให้บริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งโดยทั่วไปฝั่งผู้ซื้อควรเป็นผู้รับผิดชอบ) และค่าธรรมเนียมในการโอนทรัพย์สินทั้งหมดเพียงฝ่ายเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปในธุรกรรมปกติ ผู้จะซื้อและผู้จะขายจะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง)

หากเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอก เงื่อนไข คำรับรอง และข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาอาจมีความเข้มงวดในระดับที่ไม่แตกต่างกันหรือสูงกว่าเพื่อชดเชยความเสี่ยงทางกฎหมายของทรัพย์สิน ซึ่งภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ ที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและมีความเร่งด่วนของเงื่อนเวลา การทำรายการกับบุคคลภายนอกจึงอาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เข้มงวดไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากัน

<u>ความเหมาะสมของเงื่อนไขที่สำคัญในสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย</u>

แม้ว่าเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายหลายประการ จะมีลักษณะเอื้อประโยชน์ และมุ่งเน้นคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นสำคัญ เช่น สิทธิในการบอกเลิกสัญญาหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนได้เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่มีค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา การกำหนดให้ผลการตรวจสอบสถานะและการยุติข้อพิพาทต้องเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อเป็นหลัก ตลอดจนการให้บริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียวก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวจัดเป็นกลไกทางธุรกิจที่จำเป็นเพื่อสร้างแรงจูงใจทางการค้าและให้หลักประกันความเสี่ยงแก่ผู้จะซื้อในการเข้าซื้อสินทรัพย์ที่มีข้อพิพาทซับซ้อน ดังนั้น ถึงแม้ว่าข้อตกลงบางประการจะมีลักษณะคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นหลัก แต่เมื่อพิจารณาประกอบกับบริบทความจำเป็น

N.S.

เร่งด่วน ข้อจำกัดเรื่องเวลา และภาระคดีความพิพาทของบริษัทฯ ถือว่าโครงสร้างเงื่อนไขดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลทางการค้าและเป็นไปตามกลไกตลาดในสภาวการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินให้แก่ RABBIT เป็นทางเลือกที่ช่วยลดความเสียหาย ยุติคดีความ ป้องกันความเสียหายจากการรื้อถอนอาคาร และปลดภาระหนี้สินค้างชำระได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งผลประโยชน์และเงินสดรับที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำรายการ มีความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นมากกว่าการปล่อยให้สิทธิการเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่ได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ดังนั้น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังต่อไปนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาขายสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับ กับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินที่จะขายได้แก่ ทรัพย์สินใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจ อยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
ราคาขายทรัพย์สิน	**494.60**[1/]
หัก: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	(60.22)[1/]
ราคาขายสุทธิ	**434.38**
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	
สังหาริมทรัพย์ - กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ	118.00[2/]
อสังหาริมทรัพย์ – อาคารโรงแรมเวสทิน (ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ)	n.a.[3/]
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	0.20[4/]
ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม	0.03[5/]
รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	**118.23**
ราคาขายทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	**316.15**
ราคาขายทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ร้อยละ)	267.40%

หมายเหตุ:

1/ ร่างสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดมูลค่าการซื้อขายรวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายในครั้งนี้ *(โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1 ของรายงานฉบับนี้)*

2/ มูลค่าตลาดสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 *(โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 2 ของรายงานฉบับนี้)*

3/ ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่สัญญาเป็นอันยกเลิกด้วยเหตุอื่นนอกจากการครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมถึงต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมที่นำออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน ทั้งนี้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราสุดท้ายก่อนเลิกสัญญาในระหว่างทำการรื้อถอนด้วย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระ - บอกเลิกสัญญาเช่า ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2569 (อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 (เฉพาะบางส่วน)) รวมถึงการที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาว่าบริษัทฯ ผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของ

N.S.

กรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่มีสิทธิในอาคารโรงแรมเวสทิน โดยบริษัทฯ ต้องส่งคืนอาคารโรงแรมเวสทินให้กับเจ้าของที่ดินหรือทำการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)

บริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม

4/ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 200 บาทต่อฉบับ ค่าตรวจแบบแปลนก่อสร้าง (อาคารสูง) 4 บาท/ตารางเมตร และค่าตรวจแบบพื้นที่จอดรถ 0.50 บาท/ตารางเมตร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111 ตารางเมตร (พื้นที่อาคาร 47,405 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ 18,706 ตารางเมตร) รวมเท่ากับ 0.26 ล้านบาท

5/ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 3 ฉบับละ 30,000 บาท โดยใบอนุญาตมีอายุ 5 ปี การต่ออายุใบอนุญาตจะเก็บครั้งละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมเริ่มแรก

จากตารางข้างต้น ราคาขายสุทธิเท่ากับ 434.38 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะขาย จำนวน 316.15 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 267.40 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดเรื่องสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงค้างให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมในสัดส่วนร้อยละ 75 และไม่สามารถยุติข้อพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมในสัดส่วนร้อยละ 25 ได้ กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินและธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ได้อีกต่อไป ทรัพย์สินที่บริษัทฯ สามารถนำมาขายได้ในกรณีเลิกกิจการ ได้แก่ สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน และจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม พบว่าราคาขายทรัพย์สินสุทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะขาย จำนวน 316.15 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 267.40 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาขายทรัพย์สิน เท่ากับ 494.60 ล้านบาท เป็น<u>ราคาที่เหมาะสม</u>**

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับการประเมินของภาครัฐ และมูลค่ารวมค่าเช่าที่ทางผู้ซื้อจะไปเจรจากับเจ้าของที่ดิน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินกับบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ ผู้จะซื้อเข้ามาสวมสิทธิในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ จึงนับเป็นปัจจัยบวกและเป็นโอกาสสำคัญทางการค้าที่จะช่วยเปิดช่องทางให้บริษัทฯ สามารถใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเข้าเจรจาควบคู่กันไปกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 <u>เพื่อขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาทดังกล่าว (หรือบางส่วน) ซึ่งหากกระบวนการเจรจาประนีประนอมยอมความประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดกลับคืนมาเพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Upside Gain)</u> ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลยหากบริษัทฯ ดำเนินการเจรจาเพียงลำพังภายใต้สถานการณ์คดีความพิพาทเดิม

N.S.

<u>กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังหักประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังหักประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย สรุปได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
ราคาขายทรัพย์สิน	494.60
หัก: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	(60.22)
ราคาขายสุทธิ	**434.38**
หัก: ค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Termination Fee)	45.00[1/]
หัก: ค่าใช้จ่ายในการถอดถอนแบรนด์ (De-branding & Trademark Costs)	n.a.[2/]
หัก: ค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานทั้งหมด	71.00[3/]
หัก: ค่าเช่าที่ดินคงค้างและดอกเบี้ยค้างจ่าย	116.68[4/]
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	**232.68**
กระแสเงินสดสุทธิ	**201.70**

หมายเหตุ:

1/ <u>ค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Termination Fee)</u> เท่ากับ 1.5 เท่าของค่าธรรมเนียมบริหารเฉลี่ยต่อปี (Average Annual Management Fees) โดยคำนวณจากค่าธรรมเนียมการบริหาร (Base + Incentive Fee) ที่จ่ายจริงในช่วง 2 ปีการดำเนินงานก่อนหน้าวันเลิกสัญญา

- บริษัทฯ ประมาณค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญา ประมาณ 45 ล้านบาท (1.5 เท่า * 30 ล้านบาท)

2/ <u>ค่าใช้จ่ายในการถอดถอนแบรนด์ (De-branding & Trademark Costs)</u> เป็นการยกเลิกเครื่องหมายการค้า Westin ถอดถอนป้ายชื่อ โลโก้ ตัดเชื่อมระบบคอมพิวเตอร์/ระบบจองห้องพัก

- บริษัทฯ ยังไม่สามารถประเมินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องได้

3/ <u>ค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานทั้งหมด</u> โดยปัจจุบันโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มีพนักงานประมาณ 320 คน

- บริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานจำนวน 320 คน ที่ประมาณ 71 ล้านบาท

4/ <u>ค่าเช่าที่ดินคงค้าง กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนร้อยละ 75)</u>

ตามหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระ - บอกเลิกสัญญาเช่า ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2569 (อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 (เฉพาะบางส่วน)) ผู้ให้เช่าขอให้บริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีค้างชำระทั้งหมดจำนวนรวม 103.06 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน โดยสรุปได้ดังนี้

รายการ	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการเช่า (ล้านบาท)	ดอกเบี้ยค้างจ่าย[1/] (ล้านบาท)	รวมค่าเช่าและดอกเบี้ยค้างจ่าย (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนการเช่างวด 3	17 มิ.ย. 2568	49.06	9.57	58.63
ค่าเช่าปี 2569	17 เม.ย. 2569	54.00	4.05	58.05
รวม		**103.06**	**13.61**	**116.68**

หมายเหตุ: 1/ คำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันครบกำหนดจ่ายค่าเช่า/ค่าตอบแทนการเช่า ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 (ภายหลังวันประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569)

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้สูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินคงค้าง ประมาณ 201.70 ล้านบาท

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับการประเมินของภาครัฐ และมูลค่ารวมค่าเช่าที่ทางผู้ซื้อจะไปเจรจากับเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับรายละเอียดและเงื่อนไขของค่าใช้จ่ายนั้นๆ

N.S.

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควร <u>อนุมัติ</u> การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้**

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

<u>ส่วนที่ 1</u>: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1. <u>ลักษณะและรายละเอียดของรายการ</u>

1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"** หรือ **"GRAND"**) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (**"โรงแรมเวสทิน"**) ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะขาย"**) ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"RABBIT"**) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (รวมเรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"**) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (**"BTS"**) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (**"ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน"**)

โดยวัตถุประสงค์หลักของการทำรายการในครั้งนี้ เป็นผลมาจาก (ก) บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง จึงส่งผลต่อการผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ ต้องรื้อถอนอาคารและส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่เรียบร้อย และขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากพื้นที่อาคารโรงแรมเวสทิน และ (ข) บริษัทฯ ยังคงมีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน ที่ยังไม่ยุติ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเวสทิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน</u>

จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในแต่ละภูมิภาคของโลก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ประกอบกับภาวะซบเซาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ทำให้การรับรู้รายได้จากโครงการห้องชุดของกลุ่มบริษัทฯ เกิดความล่าช้า ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ไม่เป็นไปตามแผนปรากฏตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ GRAND ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีผลขาดทุนและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2566	2567	2568	Q1/2568	Q1/2569
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,233.71	1,185.20	575.62	165.76	164.78
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169.20	55.10	24.80	13.10	-
รายได้ค่าเช่า	45.78	51.85	43.89	10.25	15.00
รายได้เงินปันผล	10.53	11.06	146.02	5.62	5.70
รายได้อื่น	182.57	157.27	147.57	36.17	20.49
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	95.63	48.44	(601.55)	30.96	(6.14)
ขาดทุนสำหรับงวด	(697.84)	(729.56)	(1,576.51)	(116.31)	(177.28)
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(416.01)	(1,088.99)	(364.36)	(63.48)	(28.69)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน จัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือ การเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ รวมทั้งเจ้าหนี้อื่นๆ โดย

N.S.

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไป รวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วย เงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) และมีหนี้สินรวมที่ยังไม่ครบกำหนดชำระประมาณ 8,569 ล้านบาท[2]

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหากระแสเงินสดเข้ามาเสริมสภาพคล่องทางการเงินอย่างเร่งด่วน เพื่อใช้ในการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ที่บริษัทฯ ขอเลื่อนชำระดอกเบี้ยและเงินต้นระหว่างงวด และขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มาอย่างต่อเนื่อง[3] เจ้าหนี้อื่นๆ และเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการ ในขณะที่การขายสินทรัพย์และเงินลงทุนในแต่ละรายการ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้จำเป็นต้องทยอยทำและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงไม่สามารถกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนได้

<u>ผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมเวสทิน</u>

โรงแรมเวสทิน (ซึ่งรวมถึงพื้นที่ให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท) ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าจากบุคคลภายนอก จำนวน 2 โฉนด ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 2 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 เนื้อที่ดิน 13 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ 15 ตารางวา โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างและวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าว รวมทั้งใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 มี 2 กลุ่ม ได้แก่

(ก) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (ประกอบด้วย เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 (**"สัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี"**) ระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 16 เมษายน 2585 และ

(ข) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งไม่ยินยอมให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเอง ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ที่สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2565 และมีข้อพิพาทกับบริษัทฯ ใน 2 ประเด็น ได้แก่ (ก) ข้อพิพาททางกฎหมาย (คดีที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง) มาตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งแนวโน้มของคดีไม่เป็นผลดีต่อบริษัทฯ กล่าวคือ ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ จึงยังไม่ทราบผลการพิจารณา และคดีความอาจมีระยะเวลานานจากการอุทธรณ์และฎีกา และ (ข) บริษัทฯ ผิดสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะส่วน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ตั้งโรงแรมเวสทิน และส่วนที่มีข้อพิพาททางกฎหมายตาม (ก) ข้างต้น จึงทำให้ผู้จะขาย (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2) ยึดเงินมัดจำค่าที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 150 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เลื่อนชำระค่าที่ดินมาหลายครั้ง จนกระทั่งผิดนัดครบกำหนดชำระในวันที่ 1 ธันวาคม 2568

และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1

การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน และให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน เริ่มมาตั้งแต่ปี 2535 จนกระทั่งปี 2565 บริษัทฯ มีข้อพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ซึ่งเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมาย แต่

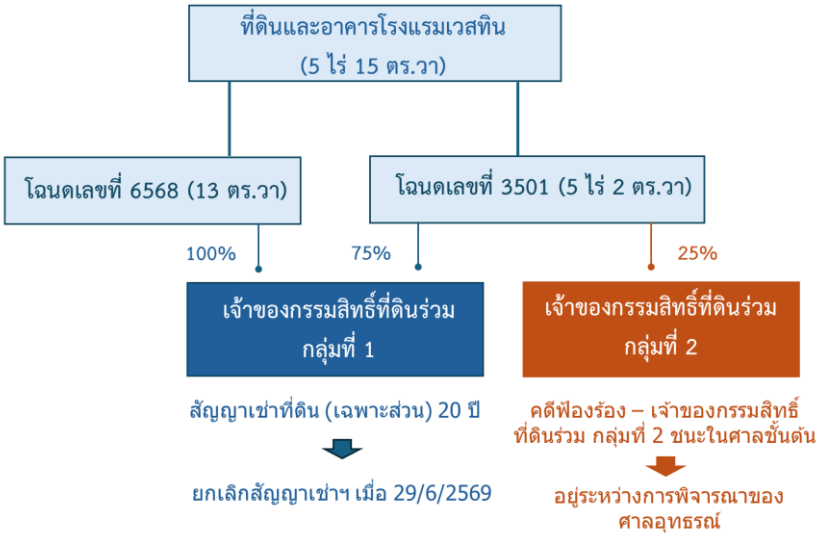
---

[2] เป็นหนี้สินรวมตามงบการเงิน ซึ่งรวมหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย - บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) เงินต้นจำนวน 4,019.00 ล้านบาท โดยเฉพาะเงินต้นจำนวน 4,000.00 ล้านบาท ได้รับการขยายระยะเวลาชำระหนี้จากเดิมวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 เป็นภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2571

[3] รวมทั้งหุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งเท่ากับ 477 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 และ 540 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

N.S.

บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ต่อเนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 แต่ในช่วงปี 2568 - 2569 บริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก ทำให้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ ที่ถึงกำหนดชำระในแต่ละงวดได้ รวมถึงขาดกระแสเงินสดที่จะใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินงานของโรงแรมเวสทินด้วย โดยบริษัทฯ ค้างชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี มาตั้งแต่ปี 2568 จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี และบอกกล่าวให้ชำระหนี้ที่ค้างชำระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2569 จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจที่ต่อเนื่อง และอาจต้องยุติกิจการของโรงแรมเวสทิน รวมทั้งการให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิทด้วย เนื่องจากภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี ระบุให้ บริษัทฯ ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนแก่ผู้ให้เช่า ภายใน 120 วันนับแต่วันที่สัญญาเป็นอันยกเลิก



ดังนั้น จึงมีเหตุให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ได้ราบรื่นเหมือนเดิม และหากบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาเพื่อประนีประนอมกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) จะเกิดการเรียกร้องสิทธิ และ/หรือ ใช้สิทธิบังคับตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี กล่าวคือ ให้บริษัทฯ ออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า ในขณะที่คดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ในการนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอเบื้องต้นแบบไม่ผูกพัน (Indicative Non-binding Offer Letter) เพื่อขอซื้อทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินจาก RABBIT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ที่รับทราบปัญหาของบริษัทฯ ที่เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนมาโดยตลอด คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะขาย ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ กล่าวคือ บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท และได้รับเงินสดเพื่อใช้ชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระและบริษัทจะใช้ความพยายามในการเจรจาให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 คืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150 ล้านบาทให้แก่บริษัท อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จบริบูรณ์ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยุติข้อพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน *(ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้ และข้อ 1.3.5 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)*

N.S.

<u>สรุปความเป็นมาของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเวสทิน สัญญาเช่า และคดีความ</u>

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดิน (“สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก”) จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และศูนย์การค้า (ซึ่งบริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่บางส่วนแก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท) มาตั้งแต่ปี 2535 โดยมีข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ช่วงเวลาที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
25 เมษายน 2531	บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 2 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 เนื้อที่ดิน 13 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ 15 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) และพื้นที่ให้เช่า ตามสัญญาลงวันที่ 25 เมษายน 2531 กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2535 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ครบกำหนดวันที่ 16 เมษายน 2565 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 มี 2 กลุ่ม ได้แก่ 1. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ต่อมาได้มีการทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ระบุเป็นคำมั่นว่าบริษัทฯ มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 20 ปี (หากมิได้ค้างชำระหนี้ใดๆ และไม่มีการประพฤติผิดสัญญา ภายใต้ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่ตกลงกัน)
17 เมษายน 2535	บริษัทฯ จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2535 ครบกำหนดการเช่าในวันที่ 16 เมษายน 2565 โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน กับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินลงวันที่ 25 เมษายน 2531 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) <u>แต่</u>เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ไม่ยินยอมให้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรกจนเป็นเหตุเริ่มต้นของข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกัน เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 16 เมษายน 2585 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) โดยบริษัทฯ ต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทฯ ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์
12 เมษายน 2565	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยอ้างว่าบริษัทฯ ผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี **<u>เหตุการณ์สำคัญที่ต่อเนื่องกัน</u>** มีดังนี้ - เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์ (ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25) และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา - บริษัทฯ ให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษา และคำร้องงดการบังคับคดี เพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการงดการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท - เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาของบริษัทฯ - เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดี

N.S.

ช่วงเวลาที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
27 ธันวาคม 2567	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ในวันดังกล่าว (27 ธันวาคม 2567) บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และบริษัทฯ ได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดี หรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน บริษัทฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในหลายคราว รวม 3 ฉบับ เพื่อขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระค่าที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ซึ่งบริษัทฯ ชำระไปแล้วจำนวน 80 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระค่าที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ได้ริบเงินมัดจำ (ที่บริษัทฯ วางไว้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2567) จำนวน 150 ล้านบาท
ปี 2568 - 2569	บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย (ก) ค้างชำระค่าเช่าปี 2568 จำนวน 45 ล้านบาท (ชำระเป็นรายปีกำหนดชำระวันที่ 17 เมษายน 2569 สำหรับค่าเช่าระหว่างวันที่ 17 เมษายน 2568 - วันที่ 16 เมษายน 2569), (ข) ค่าตอบแทนการเช่าจำนวน 4.06 ล้านบาท (กำหนดชำระวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ซึ่งบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระมาแล้วหลายคราว และครั้งสุดท้ายขอเลื่อนชำระเป็นภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569) และ (ค) ค้างชำระค่าเช่าปี 2569 (ชำระเป็นรายปีกำหนดชำระวันที่ 17 เมษายน2569 สำหรับค่าเช่าระหว่างวันที่ 17 เมษายน 2569 - วันที่ 16 เมษายน 2570) จำนวน 54.00 ล้านบาท รวมเป็นเงินค้างชำระจำนวน 103.06 ล้านบาท (ไม่รวมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน) ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 จึงส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระและบอกเลิกสัญญาเช่า

1.2 วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 และภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดของรายการเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ *(ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้ และข้อ 1.3.5 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)*

ทั้งนี้ หากมีการเข้าทำรายการเกิดขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้เสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2569

1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

ผู้จะขาย	:	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ GRAND)
ผู้จะซื้อ	:	บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) [1/] และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย (**"บริษัทย่อย 1"**)[1/]
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	- บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTS) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในนาม BTS โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)

		- RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่ง BTS ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมทั้งสิ้นร้อยละ 68.03 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RABBIT (ข้อมูล ณ วันที่ 26 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของ RABBIT) - บริษัทย่อย 1 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ RABBIT ดังนั้น ผู้จะซื้อจึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลของบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ www.rabbitholdings.co.th

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.4.1 <u>สรุปภาพรวมการทำรายการ</u>

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน โดยการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจ อยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

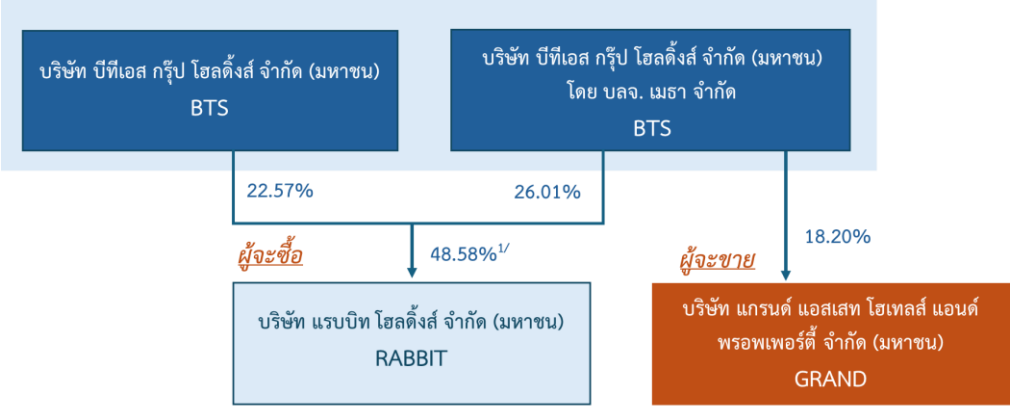
ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและอากรแสตมป์) โดยประมาณการค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 60.22 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จะได้รับเงินสุทธิ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่าย) ประมาณ 434.38 ล้านบาท

อนึ่ง ทรัพย์สินที่จะขาย ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมของบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน พื้นที่ให้เช่า (ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และร้านค้าภายในโรงแรม) และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง *(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 ของรายงานฉบับนี้)* โดยมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท[4]

[4] **คิดเฉพาะสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม** เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ โดนบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้บริษัทฯ ต้องออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า และ (ข) ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และ 2 และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

N.S.

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม BTS ใน RABBIT และ GRAND



หมายเหตุ 1/ หากรวมการถือหุ้นบุริมสิทธิ์ จะเท่ากับร้อยละ 68.03

1.4.2 ขั้นตอนการทำรายการทั้งก่อนและหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญ	
ก่อนการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น	หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ - บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ	- RABBIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) - บริษัทฯ และผู้จะซื้อดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้ครบถ้วน (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้)

1.4.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จะซื้อ ("สัญญาจะซื้อจะขาย") โดยมีสาระสำคัญดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ GRAND) ผู้จะซื้อ: บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย
ทรัพย์สินที่จะขาย	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ได้แก่ 1. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รวมถึงอาคารโรงแรมเดอะเวสทินแกรนด์ สุขุมวิท) สูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวม 66,111 ตารางเมตร ระบบต่างๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว) ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ 2. สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้ มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายและที่ได้มาเพิ่มเติมในภายหลัง ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทิน ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
มูลค่าที่ซื้อขาย	รวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
	(ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษี หัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)
รูปแบบการชำระค่าตอบแทน	ผู้จะซื้อจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกัน ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่รับโอนทรัพย์สินที่จะขายและชำระราคาซื้อขายก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดได้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์เป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ (หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญๆ ดังนี้ 1. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทิน เป็นของบริษัทฯ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 2. ผู้จะซื้อได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี 3. ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดี และ/หรือ มีการยุติข้อพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 และอาคารโรงแรมเวสทิน ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามวิธีการและบนเงื่อนไขที่ผู้จะซื้อเห็นชอบ ซึ่งอาจรวมถึงการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมรายที่เกี่ยวข้อง) จนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อแล้ว 4. บริษัทฯ ได้ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทิน ให้แก่ผู้จะซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการและระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดคัดค้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น 5. บริษัทฯ จะต้องแสดงเอกสารหลักฐานการยื่นคำขอโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะซื้อตรวจสอบจนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ 6. ที่ประชุมคณะกรรมการของ RABBIT ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 7. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 8. ผู้จะซื้อได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ทรัพย์สิน การเงิน ภาษี ประเด็นทางเทคนิคและพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะขาย และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และผลของการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ผู้จะซื้อและบริษัทฯ จะได้ตกลงกัน
ข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์	เว้นแต่ผู้จะซื้อจะตกลงเป็นประการอื่น ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ ตกลงกระทำการและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำการเพื่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้ 1. บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ในสัดส่วนร้อยละ 25 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 75 จะยังคงถือโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมตามเดิม 2. ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี 3. บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทิน ให้แก่ผู้จะซื้อ
เงื่อนไขอื่นๆ	1. บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายการทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานโรงแรมเวสทินอย่างต่อเนื่องที่ถูกต้องและครบถ้วนให้ผู้จะซื้อพิจารณาจนเป็นที่พอใจของผู้จะซื้อก่อนการซื้อขาย 2. บริษัทฯ ให้คำรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองว่า

N.S.

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
	(1) บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในทรัพย์สินที่จะขาย และทรัพย์สินที่จะขายปราศจากจำนองหลักประกันทางธุรกิจ การรอนสิทธิ การเวนคืน บุริมสิทธิ ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ทางจำเป็น ข้อจำกัดในการโอน หรือภาระผูกพันอื่นใด (เว้นแต่สัญญาเช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติ) (2) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ไม่มีคดีความ การดำเนินคดี อนุญาโตตุลาการ การเรียกร้อง หรือข้อพิพาทใดๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ หรือที่บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าจะถูกดำเนินการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายหรืออาจมีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินที่จะขายของผู้จะซื้อ และ/หรือ บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมาย (เว้นแต่คดีความและข้อพิพาทที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อน) (3) ทรัพย์สินที่จะขายเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่มีข้อจำกัด ใด ๆ ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่โอนทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อในสภาพที่ดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถดำเนินงานโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง และมีหน้าที่ส่งมอบต้นฉบับสมุดทะเบียนบ้าน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตปรับปรุงอาคาร (ถ้ามี) ใบรับรองการก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร และเอกสารอื่นๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมเวสทิน และทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ 4. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไปจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่ประกอบกิจการโรงแรมเวสทิน ตามปกติ รวมถึงดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะขาย (หรือจัดหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีมาทดแทน) ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ และจัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมตามสมควร เพื่อให้มีปริมาณและสภาพเพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามปกติได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง 5. บริษัทฯ ตกลงดำเนินการเลิกสัญญา โอน หรือเปลี่ยนชื่อคู่สัญญา ผู้รับใบอนุญาต หรือผู้ใช้บริการ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญา ใบอนุญาต และสัญญากับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ และ/หรือ บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้จะซื้อให้เรียบร้อยก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือเวลาอื่นใดที่ผู้จะซื้อกำหนด
เหตุของการยกเลิกสัญญา	ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีดังต่อไปนี้ 1. เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เกิดขึ้นครบถ้วน (และไม่ได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) ภายในกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย (หรือกำหนดเวลาที่ผู้จะซื้อตกลงขยายออกไป) 2. ผู้จะขายปฏิบัติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย 3. เหตุอื่นใดที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

1.5.1 <u>รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขาย</u>

ทรัพย์สินที่จะขายได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก) ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (อาคารโรงแรมเวสทิน) ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111

ตารางเมตร ระบบต่างๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่

<u>ส่วนที่ 1:</u> พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

ให้เช่าพื้นที่ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (B1) และชั้น 1 – 4 พร้อมพื้นที่จอดรถยนต์ในชั้น 1 – 4 พื้นที่ใช้สอยรวม 23,062 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 9,671 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง 4,765 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายในอาคาร (Parking and Internal Driveways) 8,626 ตารางเมตร ปัจจุบันเป็นสัญญาให้เช่ารายปี

<u>ส่วนที่ 2</u>: ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน

ตั้งอยู่บริเวณชั้น 5 – 25 (ล้อบบี้อยู่ชั้น 1) พื้นที่ใช้สอยประมาณ 43,049 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 9,671 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนห้องพัก 28,869 ตารางเมตร ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถและทางวิ่งภายในอาคาร (Parking and Internal Driveways) รวม 28,869 ตารางเมตร

โรงแรมเวสทิน ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 362 ห้อง ห้องอาหาร 4 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน อยู่ในปัจจุบัน

ข) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้ มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมฯ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมฯ และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ยกเว้นการโอนพนักงานและสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

1.5.2 <u>ลักษณะและสภาพการใช้งานในทรัพย์สิน</u>

ปัจจุบันบริษัทฯ ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมเวสทิน และให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิท (สัญญาเป็นรายปี) โดยมีรายละเอียดตามแบบ 56-1 (One Report) ปี 2568 ของบริษัทฯ

<u>ข้อมูลโดยสรุปของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท</u>

โรงแรมเวสทิน เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น จำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการบริการโรงแรมครบวงจร อาทิ ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ เวสทิน เวิร์คเอ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารีน่า สปา ซึ่งบริหารจัดการโดย Marriott International

ภาพรวมของทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน	
ชื่อโรงแรม	โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)
ที่ตั้ง	259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน	
	(ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International)
อาคาร	อาคารสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (เนื้อที่ใช้สอยภายในรวม 66,111 ตารางเมตร) โดยเป็นส่วนของโรงแรมเวสทินในชั้น 1 (บางส่วน) และชั้น 5 – 25 พื้นที่ใช้สอยรวม 43,049 ตารางเมตร
จำนวนห้องพัก	362 ห้อง ห้องพักตั้งอยู่บนชั้น 10 ถึงชั้นที่ 24 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Deluxe จำนวน 220 ห้อง, ห้องพักแบบ Premium Deluxe จำนวน 50 ห้อง, ห้องพักแบบ Executive Deluxe จำนวน 61 ห้อง, ห้องพักแบบ Deluxe Suite and Executive Suite จำนวน 30 ห้อง, และห้องพักแบบ Presidential Suite จำนวน 1 ห้อง
จำนวนห้องอาหาร	4 ห้องอาหาร และ 1 ห้องจัดเลี้ยง
ห้องประชุม/สัมมนาและจัดเลี้ยง	พื้นที่รวมประมาณ 2,141.50 ตารางเมตร ตั้งอยู่ชั้น 7, 8 และ 25 (ขึ้นกับประเภทห้องและการใช้งาน)
สิ่งอำนวยความสะดวก	ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สปา และสถานเสริมความงาม
บริการด้านอื่นๆ	ศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center), บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตลอด 24 ชั่วโมง, บริการซักรีด, สำนักงานตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่าลีมูซีน และบริการด้านการติดต่อสื่อสาร

ภาพถ่ายภายนอกอาคาร





ภาพถ่ายภายในอาคาร













1.5.3 <u>ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่จะขาย</u>

ไม่มีภาระค้ำประกันกับสถาบันการเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ แต่มีพันธะผูกพันในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่เป็นรายปี และสัญญาการบริหารโรงแรมเวสทิน

1.6 มูลค่ารวม วิธีการชำระค่าตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

1.6.1 <u>มูลค่ารวมของรายการ</u>

บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ในมูลค่าซื้อขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงซื้อขายกัน

ทั้งนี้ มูลค่ารวมที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน เท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยมูลค่ารายการดังกล่าวเป็นมูลค่าสูงสุด เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย และราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะขาย โดยที่

- มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย (ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน) ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท[5]
- มูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เท่ากับ 34.11 ล้านบาท อ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ (อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติในวันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น)

โดยสรุป มูลค่ารวมของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ เท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย (ข) มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด) ซึ่งตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ กำหนดให้การคำนวณมูลค่ารายการต้องใช้มูลค่าตามข้อ (ก) หรือ (ข) หรือ (ค) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

1.6.2 <u>วิธีการชำระค่าตอบแทน</u>

ผู้จะซื้อจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกัน ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม

1.6.3 <u>เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน</u>

การกำหนดมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่า (ก) มูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเท่ากับ 32.31 ล้านบาท บวกด้วย (ข) ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์

---

[5] **คิดเฉพาะสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม** เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ โดนบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้บริษัทฯ ต้องออกจากพื้นที่และดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่ดินเปล่า และ (ข) ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และ 2 และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

N.S.

ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 สูงสุดประมาณ 103.06 ล้านบาท (ไม่รวมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน ซึ่งจะเจรจาต่อรองต่อไป) บวกด้วย (ค) ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินที่จะขาย และการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ประมาณ 60.22 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ พิจารณาสอบทานมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยอ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (เฉพาะสังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ ประมาณ 34.11 ล้านบาท (ซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าทางบัญชีมากนัก) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติในวันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด[6] ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งเท่ากับ 118.00 ล้านบาท (ปัดเศษ) ประเมินด้วยวิธีต้นทุน

1.7 การคำนวณขนาดรายการ

<u>รายการที่มีนัยสำคัญ: ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	n.a.
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	n.a.
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 494.60 ล้านบาท1/ / 12,024.64 ล้านบาท2/	ร้อยละ 4.11
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับการเข้าทำรายการนี้	n.a.
ขนาดรายการสูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน **ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้านี้**		**ร้อยละ 4.11**

ที่มา:

1/ เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย 494.60 ล้านบาท (ข) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย เท่ากับ 32.31 ล้านบาท (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด) (ณ วันที่คณะกรรมการมีมติในวันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ อ้างอิงจากรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ มูลค่า 34.11 ล้านบาท ส่วนราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 30 กันยายน 2569 เท่ากับ 118.00 ล้านบาท (ปัดเศษ)) ซึ่งเป็นไปตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญที่กำหนดให้เลือกใช้มูลค่าที่สูงกว่าในการคำนวณขนาดรายการ

2/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

<u>รายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	= 494.60 ล้านบาท1/ / 398.47 ล้านบาท2/	ร้อยละ 124.12
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน		**ร้อยละ 124.12**

[6] ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ 26-B09106 ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2569

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นย้อนหลัง 6 เดือนกับกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน		

หมายเหตุ:

1/ ราคาทรัพย์สินที่จะขายสูงสุดที่จะได้รับจากผู้จะซื้อ

2/ สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 12,024.64 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 11,555.37 ล้านบาท - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 70.79 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

1.8 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับสุทธิจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระหนี้คงค้าง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจัดสรรการชำระหนี้ตามความเหมาะสมต่อไป และ/หรือ ใช้เป็นกระแสเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ ขึ้นกับสถานการณ์ในขณะนั้น

ประมาณการจำนวนเงินที่จะได้รับสุทธิสูงสุด ประมาณ 434.38 ล้านบาท (มูลค่าซื้อขาย 494.60 ล้านบาท หักด้วย ประมาณการค่าใช้จ่าย 60.22 ล้านบาท)

1.9 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนและข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ และได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย *(ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้ และข้อ 1.3.5 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)*

1.10 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปกรอบเงื่อนไขที่สำคัญในร่างสัญญาจะซื้อจะขาย อยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้ และในข้อ 1.3.5 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

1.11 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะขายตามรายละเอียดในสรุปความเป็นมาของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเวสทินในข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้ และในข้อ 1.3.2 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

N.S.

1.12 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน" ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 อยู่ในข้อ 1.12 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

อ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (XM) ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2569 ซึ่ง BTS ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTS จึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในกรณีนี้ BTS ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

1.13 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภายหลังจากที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้แจ้งยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสทิน และพื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ติดกับส่วนของโรงแรมเวสทิน) บริษัทฯ จะต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่ารื้อถอนไม่ว่าโดยฝ่ายใดจะเป็นผู้ดำเนินการก็ตาม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถใช้ประโยชน์และมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อีกต่อไป

โดยสรุป

1) หากบริษัทฯ เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้เงินสดเข้ามาจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งยุติคดีความที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม)[7]

2) หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องยุติกิจการโรงแรมจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้ไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน บริษัทฯ ยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1[8] ภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าว (ถ้ามี) และคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ยังคงดำเนินต่อไปในกระบวนการของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา

[7] โดยที่ บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเจรจาเพื่อรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จำนวน 150.00 ล้านบาท และการชำระดอกเบี้ย (อัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน) ของค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1

[8] สูงสุดประมาณ 103.06 ล้านบาท (ยังไม่รวมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน ของค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระ)

N.S.

2. แผนการดำเนินธุรกิจ (business plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

2.1 <u>นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และกรอบระยะเวลาโดยสังเขป</u>

บริษัทฯ จะดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2569 โดยมีกรอบระยะเวลาโดยสังเขป ดังนี้

กรอบเวลา	รายละเอียด
วันที่ 22 กันยายน 2569	คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
ภายในเดือนพฤศจิกายน 2569	- ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย และเริ่มกระบวนการขาย - บริษัทฯ ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสทินให้แก่ผู้จะซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
ภายในปี 2569	ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่จะขาย

ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสทิน อีกต่อไป โดยรายได้หลักจะมาจาก

(1) รายได้จากธุรกิจโรงแรมอื่นๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

(2) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีห้องชุดรอการขายคงเหลือ ดังนี้ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 75 ห้องชุด, โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท จำนวน 1 ห้องชุด, และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง จำนวน 9 ห้องชุด

(3) รายได้ค่าเช่า จากโครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นต้น

(4) รายได้อื่น เช่น รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มของร้านอาหาร และรายได้จากการขายที่ดินโครงการรอพัฒนา จังหวัดระยอง เป็นต้น

(5) ส่วนแบ่งเงินลงทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ และที่ดินเปล่า โครงการเจริญนคร (กิจการร่วมค้า)

โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	ก่อนทำรายการ (<u>รวม</u>โรงแรมเวสทิน)								<u>ไม่</u>รวมโรงแรมเวสทิน	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 1/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม										
- โรงแรมเวสทิน	682	25	721	26	622	29	179	27	-	-
- โรงแรมอื่นๆ[1/]	1,724	62	1,809	66	1,364	63	441	67	441	92
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,406	87	2,530	92	1,986	92	620	94	441	92
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169	6	55	2	25	1	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	46	2	52	2	44	2	15	2	14	3
เงินปันผลรับ	11	-	11	-	6	-	6	1	6	1
รายได้อื่น[2/]	133	5	101	4	114	5	19	3	18	4
รวมรายได้ทั้งสิ้น	**2,765**	**100**	**2,749**	**100**	**2,175**	**100**	**660**	**100**	**479**	**100**

หมายเหตุ:

1/ รวมรายได้จากโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากการยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

2.2 <u>การวิเคราะห์สภาวะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ</u>

ไม่มี เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน เพื่อลดความเสียหายหากไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.13 ของรายงานฉบับนี้ และในข้อ 1.11 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

โปรดดูภาวะอุตสาหกรรม และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ในแบบ 56-1 (One Report) ปี 2568 ของบริษัทฯ

2.3 <u>ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน</u>

(1) **บริษัทฯ ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**

(2) **RABBIT มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญไปจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

(3) **บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน หรือไม่ได้รับการสละสิทธิ์จากผู้จะซื้อ**

(4) **บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน**

2.4 <u>แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น</u>

บริษัทฯ จะดำเนินการต่อเนื่องอย่างถึงที่สุดในการจัดหากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ และประนีประนอม และ/หรือ จัดหาผู้ลงทุน แหล่งทุนใหม่เข้ามา เพื่อคงสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินอันเป็นทรัพย์สินที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม จากปัญหาการขาดสภาพคล่องและมีหนี้คงค้างจำนวนมาก จึงมิได้ดำเนินการได้ง่ายนักและภายใต้ระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอย่างเร่งด่วน จึงจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานต่อเนื่อง การสูญเสียรายได้หลักเนื่องจากต้องส่งคืนพื้นที่และยุติการดำเนินงานของโรงแรมเวสทิน และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบจากสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

N.S.

<u>ส่วนที่ 2</u>: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. <u>วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ</u>

ด้วยวัตถุประสงค์และความจำเป็นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องเผชิญกับข้อจำกัดทางกฎหมายอย่างร้ายแรง อันเกิดจากปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินจนนำไปสู่การผิดนัดชำระค่าเช่า และถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนร้อยละ 75) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าในการรื้อถอนอาคาร และส่งมอบพื้นที่คืน ประกอบกับคดีความพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนร้อยละ 25) อันเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ยังไม่ยุติ ควบคู่กับ ภาวะวิกฤตด้านสภาพคล่องทางการเงินที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่ จึงทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องแก้ไขปัญหาต่างๆ ดังนี้

<u>การแก้ไขปัญหาสภาพคล่องทางการเงินขั้นวิกฤตและการชำระหนี้ค้างชำระ</u>

บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง โดยปรากฏผลขาดทุนสุทธิและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ) บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ต้องขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นจำนวนรวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วย เงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) รวมถึงหนี้สินรวมที่ยังไม่ครบกำหนดชำระอีกจำนวน 8,569 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย - บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ที่มีเงินต้นจำนวน 4,019 ล้านบาท, หุ้นกู้จำนวน 3,148 ล้านบาท, เจ้าหนี้การค้าจำนวน 964 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นจำนวน 273 ล้านบาท และหนี้สินอื่นๆ จำนวน 164 ล้านบาท ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในมูลค่ารวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อให้นำกระแสเงินสดมาใช้ชำระหนี้ค้างชำระ และรองรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

<u>ข้อจำกัดด้านกฎหมายและคดีความพิพาทเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงแรม</u>

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (โรงแรมเวสทิน) สัญญาเช่าที่ดินเดิมได้สิ้นสุดลง และบริษัทฯ ประสบปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้:

- *<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม):</u>* ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี และแจ้งให้ชำระหนี้ค้างชำระ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2569 เนื่องจากการติดค้างชำระค่าเช่าของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าในการรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่ภายใน 120 วัน (ซึ่งจะตรงกับวันที่ 27 ตุลาคม 2569)
- *<u>เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม):</u>* ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด และบริษัทฯ ผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจนถูกริบเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์

หากบริษัทฯ ไม่ดำเนินรายการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องยุติการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินและธุรกิจเช่าพื้นที่โดยสิ้นเชิงโดยไม่ได้รับสิ่งตอบแทน อีกทั้งต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร (ถ้ามี) ค่าเช่าค้างชำระเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องบังคับคดีเพิ่มเติม ดังนั้น การเข้าทำรายการ

N.S.

จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้จะซื้อ จึงมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นการแก้ไขปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายและภาระหนี้สินอย่างเบ็ดเสร็จภายใต้ข้อจำกัดด้านเวลา

2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1

(1) ได้รับกระแสเงินสดสุทธิเพื่อนำมาเสริมสภาพคล่องและชำระหนี้ค้างชำระ

บริษัทฯ จะได้รับเงินสดรับจากธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน สูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท คิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 434.38 ล้านบาท (โดยประมาณการหักค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมประมาณ 60.22 ล้านบาท) ซึ่งจะนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน รวมถึงใช้ชำระภาระหนี้สินอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องล้มละลายหรือการบังคับคดี ได้แก่

- *การชำระหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าของโรงแรมเวสทินให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม):* เป็นจำนวนเงินสูงสุดไม่เกิน 103.06 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องชำระหนี้ค่าเช่าค้างชำระเพื่อยุติข้อพิพาทและถอนฟ้องคดีความทั้งหมด ทั้งนี้ วงเงินชำระหนี้ดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองข้อยุติขั้นสุดท้าย อีกทั้งค่าเช่าค้างชำระปี 2569 จำนวน 54.00 ล้านบาท เป็นการชำระล่วงหน้ารายปีสำหรับวันที่ 17 เมษายน 2569 - วันที่ 16 เมษายน 2570 โดยบริษัทฯ ยืนยันว่าจะใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเจรจาต่อรองส่วนลดค่าเช่าและดอกเบี้ย เพื่อลดภาระกระแสเงินสดจ่ายของบริษัทฯ ให้ได้มากที่สุด
- *การใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและชำระภาระหนี้สินคงค้างอื่น:* กระแสเงินสดสุทธิส่วนที่เหลือทั้งหมดจะถูกนำไปใช้เสริมสภาพคล่องภายในกิจการ และชำระหนี้สินคงค้างที่มีความเร่งด่วน โดยบริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะชำระหนี้ตามความเหมาะสม และไม่ถือว่าเจ้าหนี้รายใดรายหนึ่งจะมีสิทธิเหนือเงินในส่วนนี้ ดังนั้น การได้รับเงินสดสุทธิจากธุรกรรมนี้จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านการขาดสภาพคล่องขั้นวิกฤต และช่วยบรรเทาภาระหนี้สินผูกพันของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเท่านั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแล้วแต่ต้องขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นจำนวนรวมประมาณ 593 ล้านบาท (แบ่งเป็นเงินต้นหุ้นกู้ 540 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระ 53 ล้านบาท) นอกจากนี้ การผิดนัดชำระเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยหุ้นกู้ตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2569 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงหุ้นกู้รุ่น GRAND257A และ GRAND25DA ได้นำไปสู่การถูกผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ประกาศเรียกให้ชำระหนี้โดยพลัน (Call Default) เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2569 และสร้างความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) ในหุ้นกู้รุ่นอื่น อย่างไรก็ดี แม้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2569 จำนวน 10 รุ่น จะมีมติอนุมัติผ่อนผันยกเว้นเหตุผิดนัดชำระดอกเบี้ยเพื่อระงับความเสี่ยงดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากหุ้นกู้รุ่น GRAND264A มีมติไม่อนุมัติการผ่อนผันดังกล่าว จึงส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงตกอยู่ในความเสี่ยงที่จะถูกผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ประกาศเรียกให้ชำระหนี้โดยพลัน (Call Default) หากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดได้ภายในระยะ 30 วัน ซึ่งจะลุกลามให้เกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) และบังคับให้บริษัทฯ ต้องชำระหนี้หุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ทั้งหมดก่อนกำหนดทันที *(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับภาพรวมหนี้เงินกู้ยืมของ GRAND ในส่วนที่ 2 ข้อ 4.2 ของรายงานฉบับนี้)*

(2) <u>การยุติภาระคดีความและภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง</u>

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดเงื่อนไขสำคัญให้ต้องมีการยินยอมยุติข้อพิพาททางกฎหมาย ถอนฟ้อง และประนีประนอมยอมความในคดีความทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอาคารโรงแรมเวสทินระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมทั้ง 2 กลุ่ม ซึ่งการบรรลุเงื่อนไขดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขจัดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าค้างชำระ ค่าขาดประโยชน์ และค่าปรับต่างๆ ในอนาคตได้อย่างเบ็ดเสร็จ

นอกจากนี้ การโอนจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ ยังช่วยปลดภาระหนี้สินผูกพันและยกเว้นหน้าที่ตามกฎหมาย/สัญญาเช่าเดิมของบริษัทฯ ที่อาจต้องเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร (ถ้ามี) สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนการปรับสภาพพื้นที่ให้กลับสู่สภาพที่ดินเปล่าก่อนส่งมอบคืนแก่ผู้ให้เช่าที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งกระบวนการรื้อถอนอาคารขนาดใหญ่ใจกลางเมืองดังกล่าวนอกจากจะต้องใช้ระยะเวลานานและมีค่าใช้จ่ายสูงแล้ว ยังมีความเสี่ยงที่จะถูกปรับจากการส่งมอบพื้นที่ล่าช้าอีกด้วย ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงไม่เพียงแต่ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดเพื่อเสริมสภาพคล่องเท่านั้น แต่ยังเป็นการป้องกันความเสี่ยงและลดภาระรายจ่ายที่ไม่จำเป็นอันอาจเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

(3) <u>การจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในราคาที่เหมาะสม</u>

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมเวสทินตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ที่มีข้อพิพาททางกฎหมายชั้นศาลกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) และถูกบอกเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าที่ดินคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีข้อจำกัดในทางกฎหมาย และไม่สามารถนำไปเสนอขายแก่บุคคลทั่วไปในราคาตลาดปกติได้ ผู้ที่สนใจจะซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมเวสทินที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ต้องสามารถเจรจาเงื่อนไขที่ต้องการกับเจ้าของที่ดินทุกรายให้ได้ ซึ่งไม่ใช่เรื่องง่าย

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ RABBIT ในครั้งนี้ มูลค่าสิ่งตอบแทนรวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ถือเป็นการตกลงราคาในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากมูลค่าซื้อขายดังกล่าวสะท้อนมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งอยู่ที่ 32.31 ล้านบาท (ตัวเลขที่จริงขึ้นมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่เข้าทำรายการ ซึ่งจะใช้เป็นฐานในการคำนวณกำไรจากการขายทรัพย์สินต่อไป)

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) ไว้ที่ 118.00 ล้านบาท จะพบว่าราคาซื้อขายตามธุรกรรมนี้ (494.60 ล้านบาท) ยังคงสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว (118.00 ล้านบาท) อย่างมีนัยสำคัญ การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในครั้งนี้จึงเป็นทางเลือกทางการค้าที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถแปรสภาพทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและขาดสภาพคล่อง ให้กลับมาเป็นกระแสเงินสดรับเพื่อนำมาใช้เสริมสภาพคล่องและชำระหนี้สินค้างชำระได้อย่างคุ้มค่าที่สุด

(4) <u>โอกาสในการเจรจาขอคืนเงินมัดจำค่าซื้อขายที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2</u>

เนื่องจากในอดีต เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในส่วนร้อยละ 25 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) รวมมูลค่าสัญญา 1,200.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำไว้จำนวน 150.00 ล้านบาท ซึ่งสัญญากำหนดเงื่อนไขว่าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือครบถ้วนแล้ว ให้ถือว่าคดีความพิพาทระหว่างกันเป็นอันยุติลงโดยการทำสัญญา

N.S.

ประนีประนอมยอมความชั้นศาล ต่อมาในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์รวม 3 ครั้ง และได้ชำระค่าปรับการโอนล่าช้าไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 80.00 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 1,050.00 ล้านบาทได้ และไม่มีการขยายเวลาเพิ่มเติม ส่งผลให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง และบริษัทฯ ถูกเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ริบเงินมัดจำจำนวน 150.00 ล้านบาท ทั้งจำนวน

การที่ผู้จะซื้อ (RABBIT) จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน กับบริษัทฯ ในครั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขที่จะต้องเข้าเจรจาซื้อสิทธิในที่ดินในส่วนร้อยละ 25 หรือจัดทำข้อตกลงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในส่วนร้อยละ 25 ถือเป็นเงื่อนไขที่มีประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ ทั้งในมิติของการยุติคดีความพิพาท และการเปิดช่องทางเจรจาขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาท

เนื่องจากรูปแบบของรายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ ผู้จะซื้อเข้ามาสวมสิทธิในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ จึงนับเป็นปัจจัยบวกและเป็นโอกาสสำคัญทางการค้าที่จะช่วยเปิดช่องทางให้บริษัทฯ สามารถใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเข้าเจรจาควบคู่กันไปกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 เพื่อขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาทดังกล่าว (หรือบางส่วน) ซึ่งหากกระบวนการเจรจาประนีประนอมยอมความประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดกลับคืนมาเพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Upside Gain) ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลยหากบริษัทฯ ดำเนินการเจรจาเพียงลำพังภายใต้สถานการณ์คดีความพิพาทเดิม

(5) <u>บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบการเงิน</u>

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ดำเนินการโอนทรัพย์สินและรับชำระค่าตอบแทนของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายและการจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมประมาณ 60.22 ล้านบาท[9] ในขณะที่มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท (ซึ่งจะสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่เข้าทำรายการ เนื่องจากการคิดค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นตามอายุการใช้งาน)

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน (คำนวณจากราคาขายสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเทียบกับมูลค่าทางบัญชี) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ประมาณ 402.07 ล้านบาท[10] โดยบริษัทฯ มีภาระต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ (ประมาณ 80.31 ล้านบาท) ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสุทธิในอดีตที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2569 จำนวน 3,172 ล้านบาท เพื่อชดเชยภาระภาษีดังกล่าวได้

---

[9] ประมาณการจากฐานข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งอาจจะคลาดเคลื่อนจากค่าใช้จ่ายจริง อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี จะขึ้นกับค่าเช่าที่ผู้จะซื้อจะเข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมของที่ดิน ซึ่งผู้จะซื้อยังมิได้เปิดเผยข้อมูล ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการจากฐานค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี ที่มีระยะเวลาคงเหลืออีกประมาณ 15 ปี ซึ่งโดยหลักการแล้วผู้จะซื้ออาจจะใช้เป็นฐานในการเจรจาต่อรองค่าเช่า

[10] การบันทึกรายการที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต อาจจะแตกต่างไปจากที่กล่าวไว้ในข้อนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่บันทึกรายการที่เกิดขึ้นจริง

N.S.

(6) <u>การรักษามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้ได้รับความเสียหายเพิ่มเติม</u>

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ มีส่วนสำคัญในการช่วยรักษามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้ได้รับความเสียหายเพิ่มเติมจากภาระค่าใช้จ่าย และประมาณการหนี้สินในการรื้อถอนอาคาร ซึ่งแม้ว่าในทางปฏิบัติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การทุบทำลายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่อาจทำได้โดยการจัดหาผู้รับเหมาเข้ามารื้อถอนโดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการจ้าง (เนื่องจากผู้รับเหมาจะได้รับผลตอบแทนจากการนำเศษวัสดุ โครงสร้างเหล็ก และอุปกรณ์ภายในอาคารไปจำหน่ายต่อ) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงต้องรับภาระค่าใช้จ่ายปลีกย่อยเกี่ยวเนื่องอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นและยังไม่สามารถประเมินมูลค่าได้อย่างแน่ชัด ณ ปัจจุบัน ซึ่งโดยหลักการบัญชีจะต้องบันทึกเป็น ประมาณการหนี้สินสำหรับการรื้อถอน ปรับปรุง หรือบูรณะสถานที่ (Provision for Decommissioning and Restoration Costs) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้อง

การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ จึงช่วยให้บริษัทฯ โอนย้ายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวไปให้แก่ผู้จะซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำมาชดเชยขาดทุนสะสม ตลอดจนหลีกเลี่ยงการบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอนเพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงลบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงิน

2.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(1) <u>การสูญเสียรายได้หลักและสินทรัพย์ที่สร้างกระแสเงินสดหลักของบริษัทฯ</u>

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลัก (Core Operating Asset) ที่สร้างกระแสเงินสดและสัดส่วนรายได้สำคัญให้แก่บริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง โดยเมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้รวมของบริษัทฯ (กรณีรวม ROH) ในช่วงปี 2566 – 2568 รายได้จากโรงแรมเวสทินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 – 29 ของรายได้รวมทั้งหมด (โดยปี 2568 มีรายได้เท่ากับ 622 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 ของรายได้รวม) และหากพิจารณาเฉพาะพอร์ตโรงแรมที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง (กรณีไม่รวมโรงแรมของ ROH ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการซื้อคืนทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของตนเองจาก จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (GROREIT) โดยผลสำเร็จของการซื้อคืนดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนสูง) สัดส่วนรายได้จากโรงแรมเวสทินจะสูงถึงร้อยละ 35 – 55 ของรายได้รวม

โครงสร้างรายได้ กรณี<u>รวม</u>โรงแรมของ ROH	ก่อนทำรายการ (<u>รวม</u>โรงแรมเวสทิน)								<u>ไม่</u>รวมโรงแรมเวสทิน	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 1/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม										
- โรงแรมเวสทิน	682	25	721	26	622	29	179	27	-	-
- โรงแรมของ ROH	810	29	946	34	1,044	48	328	50	328	68
- โรงแรมอื่นๆ[1/]	914	33	863	31	320	15	113	17	113	23
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	**2,406**	**87**	**2,530**	**92**	**1,986**	**91**	**620**	**94**	**441**	**92**
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169	6	55	2	25	1	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	46	2	52	2	44	2	15	2	14	3
เงินปันผลรับ	11	0	11	0	6	0	6	1	6	1
รายได้อื่น[2/]	133	5	101	4	114	5	19	3	18	4
รวมรายได้ทั้งสิ้น	**2,765**	**100**	**2,749**	**100**	**2,175**	**100**	**660**	**100**	**479**	**100**

ที่มา: แบบ 56-1 และบริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ จำหน่ายโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไปในช่วงปลายปี 2567 ส่งผลให้รายได้โรงแรมอื่นๆ ปรับลดลงอย่างมากในปี 2568

2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากการยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

โครงสร้างรายได้ กรณี<u>ไม่</u>รวมโรงแรมของ ROH[1/]	ก่อนทำรายการ (<u>รวม</u>โรงแรมเวสทิน)								<u>ไม่</u>รวมโรงแรมเวสทิน	
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568		ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 1/2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม										
- โรงแรมเวสทิน	682	35	721	40	622	55	179	54	-	-
- โรงแรมอื่นๆ[2/]	914	47	863	48	320	28	113	34	113	75
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	**1,596**	**82**	**1,584**	**88**	**942**	**83**	**292**	**88**	113	75
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169	9	55	3	25	2	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	46	2	52	3	44	4	15	5	14	9
เงินปันผลรับ	11	1	11	1	6	1	6	2	6	4
รายได้อื่น[3/]	133	7	101	6	114	10	19	6	18	12
รวมรายได้ทั้งสิ้น	**1,955**	**100**	**1,803**	**100**	**1,131**	**100**	**332**	**100**	**151**	**100**

ที่มา: แบบ 56-1 และบริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ <u>ไม่</u>รวมรายได้จากโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

2/ บริษัทฯ จำหน่ายโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไปในช่วงปลายปี 2567 ส่งผลให้รายได้โรงแรมอื่นๆ ปรับลดลงอย่างมากในปี 2568

3/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากการยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ตลอดจนสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า (ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน) ในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียฐานรายได้หลักจากกิจการโรงแรมเวสทิน และรายได้ค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวไปโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะกระทบต่อระดับการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระยะยาว

(2) <u>ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของโครงสร้างรายได้และธุรกิจที่เหลืออยู่ภายหลังการทำรายการ</u>

แม้ว่าบริษัทฯ จำเป็นต้องยุติการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินเนื่องจากการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าที่ดินและข้อพิพาททางกฎหมาย ไม่ว่าจะเข้าทำรายการซื้อขายในครั้งนี้หรือไม่ก็ตาม แต่การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการเร่งรัดการจำหน่ายสินทรัพย์ดำเนินงานหลักให้เกิดเร็วขึ้นอย่างเป็นทางการ ส่งผลให้เกิดการยุติการรับรู้รายได้จากโรงแรมเวสทินในงบการเงินรวมโดยสิ้นเชิง (สัดส่วนรายได้จะเท่ากับศูนย์) ทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของรายได้ และข้อจำกัดทางโครงสร้างการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

ภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ จะต้องพึ่งพาเฉพาะรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เหลืออยู่ เช่น โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า รวมถึงรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยคงเหลือ (เช่น โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง) และรายได้ค่าเช่าที่มีมูลค่าไม่มากนัก ซึ่งฐานรายได้ที่เหลืออยู่ดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะทดแทนกระแสเงินสดเดิมของโรงแรมเวสทินได้ในระยะสั้น บริษัทฯ จึงต้องเผชิญความเสี่ยงและความท้าทายอย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนคงที่ และจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการปรับโครงสร้างการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่าย และการฟื้นฟูฐานรายได้เพื่อสร้างกำไรทดแทนในอนาคต

(3) <u>ความเสี่ยงจากการถูกบอกเลิกสัญญาเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ไม่สำเร็จ</u>

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน จะเสร็จสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนสำคัญตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย ได้รับการปฏิบัติตาม หรือได้รับยกเว้นสำเร็จลุล่วงทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขสำคัญ ดังนี้:

- **ผู้จะซื้อ (RABBIT) สามารถเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมทุกรายได้สำเร็จ**

- **ข้อพิพาททางกฎหมายและคดีความทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอาคารโรงแรมได้รับการยินยอมยุติคดีโดยสมบูรณ์จากทุกฝ่าย**

หากมีเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งไม่บรรลุผลสำเร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และผู้จะซื้อ (RABBIT) ไม่ใช้สิทธิผ่อนผัน ผู้จะซื้อ (RABBIT) จะมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ซึ่งจะส่งผลให้ธุรกรรมซื้อขายต้องยกเลิกไป และบริษัทฯ จะต้องกลับมาเผชิญกับสถานการณ์วิกฤตด้านสภาพคล่องทางการเงิน ภาระคดีความพิพาททางกฎหมาย และหน้าที่ตามสัญญาเช่าเดิมในการชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมค่าปรับ ตลอดจนภาระในการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อส่งมอบพื้นที่คืนแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ อย่างร้ายแรง

(4) <u>ภาระภาษี ค่าธรรมเนียม และประมาณการค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน</u>

ข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายระบุให้บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร (รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจริงลดลงจากมูลค่าซื้อขายรวมสุทธิสูงสุดที่กำหนดไว้ไม่เกิน 494.60 ล้านบาท

จากการประมาณการในเบื้องต้นโดยบริษัทฯ คำนวณภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และประมาณการค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมประมาณ 60.22 ล้านบาท[11] ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ เหลือเงินสดรับสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 434.38 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ทราบมูลค่าสิทธิการเช่าคงเหลือที่จะเกิดขึ้นจริง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี (ระหว่าง RABBIT ในฐานะผู้เช่า กับกลุ่มผู้ให้เช่าที่ดิน) เนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำร่างสัญญาเช่าฉบับใหม่และการเจรจายุติข้อพิพาท บริษัทฯ จึงได้ทำการประมาณการภาระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรดังกล่าวในเบื้องต้น โดยอาศัยฐานข้อมูล เงื่อนไข และมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบันที่บริษัทฯ ทำไว้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) มาใช้เป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐานคำนวณ ส่งผลให้ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจมีความคาดเคลื่อนหรือแตกต่างไปจากประมาณการดังกล่าวได้[12]

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบในภาพรวมแล้ว แม้การเข้าทำรายการจะมีข้อด้อยและภาระภาษีค่าธรรมเนียมดังกล่าว แต่การจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ ถือเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดและมีความสมเหตุสมผลภายใต้ข้อจำกัดร้ายแรงที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่

(5) <u>ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</u>

เนื่องจากขนาดรายการของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน เข้าข่ายเป็นการเข้ารายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน (รวมทั้งเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนสำคัญตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย) การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงยังมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

---

[11] **โปรดดูเชิงอรรถ 9**

[12] **โปรดดูประมาณการค่าใช้จ่ายโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในส่วนที่ 3 ข้อ 1 ของรายงานฉบับนี้**

N.S.

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องกลับไปเผชิญกับภาวะแรงกดดันด้านสภาพคล่องทางการเงิน คดีความพิพาททางกฎหมายที่อยู่ระหว่างกระบวนการทางศาล ตลอดจนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าฉบับเดิม ทั้งการชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมเบี้ยปรับ และภาระรายจ่ายจำนวนมากในการทุบรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคืนพื้นที่เปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดินโดยปราศจากค่าตอบแทนใดๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลกระทบเชิงลบรุนแรงต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

3. <u>เปรียบเทียบข้อดี/ประโยชน์ และข้อด้อย/ความเสี่ยง ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก</u>

3.1 ข้อดีและประโยชน์ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) <u>ความแน่นอนและกรอบระยะเวลาในการดำเนินงาน</u>

RABBIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ มีความเข้าใจในโครงสร้างปัญหา ความซับซ้อนของคดีพิพาท และข้อจำกัดทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงแรมเวสทินเป็นอย่างดี ส่งผลให้กระบวนการเจรจาและการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน (Due Diligence) สามารถดำเนินไปได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ RABBIT ยังมีความพร้อมด้านแหล่งเงินทุนและข้อเสนอเกี่ยวกับรูปแบบในการเข้าทำรายการได้ทันที ซึ่งสอดคล้องกับกรอบระยะเวลาที่จำกัดและมีความจำเป็นเร่งด่วนของบริษัทฯ ที่จะต้องหาข้อยุติและดำเนินการให้แล้วเสร็จให้เร็วที่สุด เพื่อป้องกันความเสียหายจากการถูกฟ้องร้องและบังคับคดีเพิ่มเติม

ในขณะที่การทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป มักมีข้อจำกัดสำคัญเนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินเช่าที่มีข้อพิพาททางกฎหมายในชั้นศาลและถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งเป็นปัจจัยความเสี่ยงสูงที่ทำให้ผู้ลงทุนภายนอกส่วนใหญ่ปฏิเสธการเข้าลงทุน หรือหากมีผู้สนใจ ก็จะต้องใช้ระยะเวลาในกระบวนการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและการประเมินความเสี่ยงที่ยาวนาน รวมถึงต้องมีเงื่อนไขการเจรจาที่ซับซ้อน ซึ่งไม่สอดคล้องกับสถานการณ์วิกฤตด้านสภาพคล่องและข้อจำกัดเรื่องเวลาที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่ ดังนั้น การแสวงหาบุคคลภายนอกมาเข้าทำรายการจึงมีความไม่แน่นอนสูงและอาจไม่ทันต่อการแก้ไขปัญหาของบริษัทฯ

(2) <u>ความสามารถในการเจรจายุติข้อพิพาท การซื้อสิทธิในที่ดินบางส่วนและจัดทำสัญญาเช่าระยะยาว</u>

RABBIT เป็นบริษัทในเครือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (BTS) ที่มีศักยภาพทางการเงิน ความน่าเชื่อถือ และฐานความสัมพันธ์การเกื้อกูลทางธุรกิจที่เข้มแข็ง ส่งผลให้มีความสามารถและอำนาจการเจรจาต่อรองสูงกว่าบริษัทฯ ในการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีฉบับใหม่กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 รวมถึงมีศักยภาพในการเข้าเจรจาตกลงซื้อสิทธิในที่ดินหรือเข้าถือครองสิทธิการเช่าจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งมีคดีความพิพาทรุนแรงในชั้นศาล การเข้าทำรายการกับ RABBIT จึงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยเปิดทางให้เกิดการเจรจายอมความเพื่อยุติข้อพิพาททางกฎหมายทั้งหมดกับผู้ให้เช่าที่ดินทั้ง 2 กลุ่มได้อย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเองภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

ในขณะที่ บุคคลภายนอกทั่วไปอาจขาดความได้เปรียบและความพร้อมในการรับภาระความเสี่ยงทางกฎหมายที่ซับซ้อน ส่งผลให้มีโอกาสสูงที่จะไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับกลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมทั้ง 2 กลุ่มพร้อมกันได้ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีข้อพิพาทชั้นศาลและมีคำพิพากษาให้ขับไล่ ซึ่งหากบุคคลภายนอกไม่สามารถเจรจาจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่หรือยุติคดีความได้ เงื่อนไขบังคับก่อนก็จะไม่บรรลุผล และส่งผลให้การเข้าทำรายการต้องยกเลิกไปในที่สุด ดังนั้น การพึ่งพาบุคคลภายนอกในการแก้ปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายกับผู้ให้เช่าที่ดินจึงมีความเสี่ยงและมีความยากที่จะบรรลุผลในทางปฏิบัติจริง

N.S.

3.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) ข้อสงสัยด้านความเป็นธรรมของราคาซื้อขายและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจาก RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTS) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ถือหุ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2569) การทำรายการในครั้งนี้จึงอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) หรือความเหมาะสมของการกำหนดราคาซื้อขายที่ไม่ผ่านกระบวนการเสนอราคาแข่งขันเป็นการทั่วไป (Open Bidding) ในขณะที่ การทำรายการกับบุคคลภายนอกจะมีความโปร่งใสและสะท้อนราคาที่เป็นธรรมผ่านกลไกการแข่งขันของตลาดได้ชัดเจนกว่า อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัทฯ มีข้อจำกัดร้ายแรงเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน กลไกตลาดปกติจึงไม่สามารถเกิดขึ้นได้จริงในสภาวการณ์ปัจจุบัน

(2) ข้อกำหนด เงื่อนไขบังคับก่อน และคำรับรองตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่มีความเข้มงวดและมีข้อจำกัดต่อฝ่ายผู้จะขาย

แม้ว่าผู้จะซื้อ (RABBIT) จะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ แต่ข้อกำหนดในร่างสัญญาจะซื้อจะขายยังคงระบุเงื่อนไขทางการค้า ข้อกำหนดสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาอย่างรัดกุมตามหลักการค้าปกติ (Arm's Length Basis) ทั้งในส่วนของเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) คำรับรองของผู้จะขาย (Representations and Warranties) และสิทธิการบอกเลิกสัญญา

อย่างไรก็ดี ข้อกำหนดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียเปรียบในข้อสัญญาแก่บริษัทฯ เนื่องจากขาดอำนาจต่อรองในการจัดให้มีกลไกคานความเสี่ยงที่สมดุล โดยร่างสัญญาเปิดช่องให้ผู้จะซื้อมีสิทธิผ่อนผันหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งได้เพียงฝ่ายเดียว และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่มีภาระชดเชยค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา (Termination Fee) ในขณะที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จะขายยังคงต้องแบกรับความเสี่ยงหากไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรองหรือเงื่อนไขบังคับก่อนได้ ซึ่งอาจเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาหรือเรียกร้องค่าเสียหายได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งโดยทั่วไปฝั่งผู้ซื้อควรเป็นผู้รับผิดชอบ) และค่าธรรมเนียมในการโอนทรัพย์สินทั้งหมดเพียงฝ่ายเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปในธุรกรรมปกติ ผู้จะซื้อและผู้จะขายจะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง)

ทั้งนี้ หากเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอก เงื่อนไข คำรับรอง และข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาอาจมีความเข้มงวดในระดับที่ไม่แตกต่างกัน หรืออาจมีความเข้มงวดมากกว่า เนื่องจากผู้จะซื้อภายนอกจะเรียกร้องหลักประกัน ความรับผิดชอบในหนี้สินค้างชำระ และการชดใช้ความเสียหายที่สูงกว่าเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงทางกฎหมายของทรัพย์สิน ซึ่งภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ ที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและมีความเร่งด่วนของเงื่อนเวลา การทำรายการกับบุคคลภายนอกจึงอาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เข้มงวดไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากัน

4. การวิเคราะห์อื่นๆ:

4.1 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและรายได้ของบริษัทฯ จากการเข้าทำธุรกรรม

เพื่อให้เห็นภาพรวมของรายการทางการเงินที่สำคัญ จากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน บริษัทฯ จึงจัดทำงบแสดงฐานะการเงินเสมือน (เฉพาะรายการที่สำคัญ) โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และนำมาปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการทำรายการเท่านั้น ได้แก่ การจำหน่ายไปซึ่ง

N.S.

ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับโรงแรมเวสทินโดยตรง และประมาณการตัวเลขที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น โดยไม่รวมธุรกรรมอื่นที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากนั้น

งบการเงินรวมเสมือนที่จัดทำโดยบริษัทฯ นี้ เป็นการจัดทำขึ้นเพื่อให้เห็นภาพรวมจากการเข้าทำรายการ ณ วันที่ทำรายการเท่านั้น อย่างไรก็ตาม การบันทึกรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจจะแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ในข้อนี้ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริง ณ วันโอนจำหน่ายทรัพย์สินอาจมีความแตกต่างขึ้นอยู่กับ ราคาซื้อขาย มูลค่าทางบัญชีคงเหลือ ค่าใช้จ่ายในการโอน และผลการเจรจายุติหนี้ค้างชำระขั้นสุดท้าย รวมทั้งดุลพินิจของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่บันทึกรายการที่เกิดขึ้นจริงเป็นสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงินเสมือน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม GRAND ณ 31 มี.ค. 69	รายการปรับปรุง (ตัดรายการโรงแรมเวสทิน)	งบการเงินรวมเสมือน ณ 31 มี.ค. 69
	(a)	(b)	(a) + (b)
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	255.40	542.94[1/]	798.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	642.30	(139.53)	502.77
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	223.00	-	223.00
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทใหญ่ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	94.31	-	94.31
สินค้าคงเหลือ	6.31	-	6.31
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	162.19	-	162.19
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,156.88	-	1,156.88
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	136.00	-	136.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	73.38	-	73.38
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,749.78	403.41	3,153.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	60.75	-	60.75
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	76.17	-	76.17
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,272.40	-	1,272.40
ที่ดินรอการพัฒนา	107.69	-	107.69
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	13.00	-	13.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	479.49	-	479.49
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,748.62	(30.43)	5,718.19
สินทรัพย์สิทธิการใช้	251.62	-	251.62
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	9.39	(1.89)	7.50
เงินประกันสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	58.32	-	58.32
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,181.20	-	1,181.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.23	-	16.23
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,274.86	(32.31)	9,242.55
รวมสินทรัพย์	**12,024.64**	**371.10**	**12,395.74**
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	569.29	(146.13)	423.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	49.21	-	49.21
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			

งบแสดงฐานะการเงินเสมือน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม GRAND ณ 31 มี.ค. 69	รายการปรับปรุง (ตัดรายการโรงแรมเวสทิน)	งบการเงินรวมเสมือน ณ 31 มี.ค. 69
	(a)	(b)	(a) + (b)
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	171.27	-	171.27
- หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,829.95	-	4,829.95
- หุ้นกู้	870.26	-	870.26
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	103.12	-	103.12
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	760.20	-	760.20
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	502.74	-	502.74
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,856.05	(146.13)	7,709.92
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	88.58	-	88.58
- หุ้นกู้	2,817.57	-	2,817.57
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	655.06	-	655.06
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	135.52	(38.49)	97.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.60	-	2.60
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,699.33	(38.49)	3,660.83
รวมหนี้สิน	**11,555.37**	**(184.62)**	**11,370.75**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	4,670.56	-	4,670.56
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568.15)	-	(568.15)
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	49.89	-	49.89
ยังไม่ได้จัดสรร	(4,953.55)	555.72	(4,397.72)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,199.71	-	1,199.71
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	398.47	555.72	954.19
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	70.79	-	70.79
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**469.26**	**555.72**	**1,024.98**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**12,024.64**	**371.10**	**12,395.74**

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ ประกอบด้วย (ก) เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายหลังหักชำระคืนหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 รวมถึงประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ (ข) เงินสดในส่วนของโรงแรมเวสทิน

<u>ผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัทฯ</u>

การเข้าทำรายการดังกล่าว จะส่งผลต่อรายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ดังนี้

- <u>สินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิเพิ่มขึ้น:</u> จำนวน 403.41 ล้านบาท เป็นผลสุทธิจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 542.94 ล้านบาท หักลบกับการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินจำนวน 139.53 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินสดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 542.94 ล้านบาทดังกล่าว เป็นเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ภายหลังหักชำระ

N.S.

คืนหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 รวมถึงประมาณการเงินมัดจำรับ ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และอื่นๆ และเงินสดของโรงแรมเวสทิน

- **<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง:</u> จำนวน 32.31 ล้านบาท จากการตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ออกจากงบการเงินตามมูลค่าทางบัญชี (Net Book Value) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569**
- **<u>หนี้สินหมุนเวียนลดลง:</u> จำนวน 146.13 ล้านบาท จากการตัดรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (จำนวนสูงสุดไม่เกิน 103.06 ล้านบาท ตัวเลขที่แท้จริงขึ้นกับการเจรจาต่อรอง)**
- **<u>หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง:</u> จำนวน 38.49 ล้านบาท จากการปรับลดลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน**
- **<u>ขาดทุนสะสมลดลง / ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น:</u> จำนวน 521.72 ล้านบาท จากการรับรู้กำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินและการปรับปรุงรายการหนี้สิน/สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้ขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ลดลง และส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นในจำนวน 521.72 ล้านบาทเท่ากัน**

จากการประมาณการข้างต้น ภายหลังการเข้าทำรายการ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจำนวน 337.10 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 2.80) หนี้สินรวมลดลงจำนวน 184.62 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 1.60) และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 521.72 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 130.93)

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวส่งผลกระทบต่อฐานสินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมของบริษัทฯ ในสัดส่วนที่ไม่เป็นนัยสำคัญ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

<u>ผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ</u>

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ รายได้รวมของบริษัทฯ จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการสูญเสียฐานรายได้หลักจากโรงแรมเวสทิน โดยเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ปี 2566 – 2568 รายได้จากโรงแรมเวสทินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 – 29 ของรายได้รวมทั้งหมดในกรณีรวม ROH และคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 35 – 55 ของรายได้รวมในกรณีไม่รวม ROH *(โปรดดูรายละเอียดของผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 (1) ของรายงานฉบับนี้)*

ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินดำเนินงานหลักคงเหลือของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ สรุปได้ดังนี้

- **ธุรกิจโรงแรม: ประกอบด้วย รายได้จากโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (ซึ่งอยู่บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการซื้อคืนจาก GROREIT) และรายได้จากธุรกิจโรงแรมอื่นๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จังหวัดเพชรบุรี (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (GAHREIT) โดยบริษัทฯ อยู่ในฐานะผู้เช่ากลับมาเพื่อบริหารจัดการ)**
- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์): ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มียอดคงเหลือห้องชุดรอขาย จำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 2 ห้อง โครงการหัวหิน บูลลากูน รีสอร์ท จำนวน 1 ห้อง และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง จำนวน 9 ห้อง**

- **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ (รายได้ค่าเช่า): จาก 2 โครงการ ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการ เดอะ เทรนดี้ และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 73 ห้อง (ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าระยะยาว โดยสามารถนำออกขายพร้อมผู้เช่าได้)**
- **ธุรกิจอื่น (รายได้อื่น): รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มของร้านอาหาร และรายได้จากการขายที่ดินโครงการรอพัฒนา จังหวัดระยอง (ถ้ามี) และรายได้เงินปันผลจากโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (โครงการภายใต้บริษัทร่วม)**

4.2 ภาพรวมภาระหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทฯ

โครงสร้างเงินกู้ยืมของบริษัทฯ ประกอบด้วย 2 แหล่งเงินทุนหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ระยะยาวประเภทหุ้นกู้ โดยในงวดปี 2566 หุ้นกู้จัดเป็นแหล่งเงินทุนหลักของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 64.28 ของยอดหนี้สินเงินกู้ยืมรวมทั้งหมด

อย่างไรก็ดี นับตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา โครงสร้างแหล่งเงินทุนหลักของบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ โดยมาจากการเงินกู้ยืมจากบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระเป็นหลัก ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการชำระคืนหนี้หุ้นกู้เป็นจำนวนมากในปี 2567 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ยอดเงินกู้ยืมจาก ROH มีสัดส่วนปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 50.36 ของยอดหนี้สินเงินกู้ยืมรวมทั้งหมดของบริษัทฯ

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 (ยอดเงินต้นคงค้างจำนวน 3,708.31 ล้านบาท หักด้วยค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้และตัดจำหน่ายจำนวน 20.48 ล้านบาท)

อนึ่ง เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ ROH ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ออกไปอีก 2 ปี ในวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.30 ต่อปี และ (2) วงเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.30 ต่อปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายกับ ROH อยู่ที่ 593.33 ล้านบาท

สำหรับสถานะหุ้นกู้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีหุ้นกู้ทั้งหมด 13 รุ่น คิดเป็นมูลค่าเงินต้นคงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 3,708.31 ล้านบาท ทั้งนี้ นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อขออนุมัติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกรุ่น ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอนออกไปได้สำเร็จ อย่างไรก็ตาม ยังคงมีหุ้นกู้จำนวน 2 รุ่นที่ไม่ได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาไถ่ถอนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ 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)

ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีภาระผูกพันคงค้างจากการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ คิดเป็นมูลค่าเงินต้นที่ผิดนัดชำระจำนวน 540.10 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดค้างชำระจำนวน 52.54 ล้านบาท (รวมเป็นภาระหนี้ผิดนัดชำระทั้งสิ้น 592.64 ล้านบาท)

อย่างไรก็ดี ในช่วงสิ้นเดือนมีนาคม 2569 บริษัทฯ ยังคงประสบภาวะตึงตัวด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ไม่สามารถชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยค้างชำระของหุ้นกู้ตามกำหนดเวลาได้อย่างครบถ้วน โดยบริษัทฯ สามารถดำเนินการชำระคืนหนี้สินหุ้นกู้ได้เพียงบางส่วนเฉพาะบางรุ่นและบางงวดเท่านั้น ทั้งนี้ สถานะและรายละเอียดภาระผูกพันของหุ้นกู้ทั้ง 13 รุ่นของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

- **หุ้นกู้ที่<u>ไม่</u>ได้รับการอนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอน:** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเงินต้นคงค้างรวม 476.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.35 ของมูลค่าเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งหมด

ที่	รุ่นหุ้นกู้	วันครบกำหนดเดิม	สถานะเหตุการณ์สำคัญ
1.	GRAND256A	22 มิ.ย. 68	- วันที่ 20 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ไม่อนุมัติการขยายเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ - วันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ผิดนัดชำระเงินต้น จำนวน 300.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 5.47 ล้านบาท - วันที่ 24 มิถุนายน 2569 อยู่ระหว่างรอฟังคำพิพากษาของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หลังสืบพยานเสร็จสิ้น ในคดีที่ฟ้องโดย บล. ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ยอดฟ้อง 313 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย)
2.	GRAND25OA	12 ต.ค. 68	- วันที่ 18 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ไม่อนุมัติการขยายเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ - วันที่ 14 ตุลาคม 2568 บริษัทฯ ผิดนัดชำระเงินต้นบางส่วน จำนวน 176.575 ล้านบาท (โดยมีการจ่ายชำระเงินคืนเงินต้นจำนวน 25.225 ล้านบาท จากยอดเงินต้น 201.80 ล้านบาท) - วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 อยู่ระหว่างกระบวนการชั้นศาลแพ่งกรุงเทพใต้ จากการถูกฟ้องผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ยอดฟ้อง 182 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย) โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมเจรจาไกล่เกลี่ย - เมษายน 2569 อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ และยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ในคดีฟ้องร้องโดยผู้ถือหุ้นกู้รายหนึ่ง (หลังศาลชั้นต้นสั่งให้บริษัทฯ ชำระเงิน 45.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย)

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- **หุ้นกู้ที่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาไถ่ถอน:** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเงินต้นคงค้างรวม 3,231.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.15 ของมูลค่าเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งหมด

ที่	รุ่นหุ้นกู้	วันครบกำหนดเดิม	วันไถ่ถอนใหม่ครั้งที่ 1 และ 2	วันไถ่ถอนล่าสุด	สถานะเหตุการณ์สำคัญ
1.	GRAND254A	27 เม.ย. 68	27 ธ.ค. 68 และ 27 ธ.ค. 69	27 ธ.ค. 70	- วันที่ 27 มีนาคม 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 2 จำนวน 44.07 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 10.08 ล้านบาท - วันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 14.73 ล้านบาท - วันที่ 27 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 24.77 ล้านบาท
2.	GRAND257A	14 ก.ค. 68	14 มี.ค. 69	14 มี.ค. 71	- วันที่ 16 มีนาคม 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 32.43 ล้านบาท *(โดยวันที่ 31 มีนาคม 2569 จ่ายชำระเงินต้นงวดที่ 1 คืนได้ 12.97 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดชำระ และวันที่ 8 เมษายน 2569 จ่ายชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 คืนได้ 19.46 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดชำระ)* - วันที่ 15 มิถุนายน 2569 ผิดนัดชำระเงินต้นงวดที่ 2 จำนวน 32.43 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 7.93 ล้านบาท

ที่	รุ่นหุ้นกู้	วันครบกำหนดเดิม	วันไถ่ถอนใหม่ครั้งที่ 1 และ 2	วันไถ่ถอนล่าสุด	สถานะเหตุการณ์สำคัญ
					- วันที่ 4 สิงหาคม 2569 บริษัทฯ แจ้งว่าไม่สามารถจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ได้ตามกำหนดเวลาจึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก.) และเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เรียกให้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Call Default) ตามข้อ 11.3 ของข้อกำหนดสิทธิ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดผิดนัดชำระเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งจำนวน 616.08 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 7.93 ล้านบาท โดยวันที่ผิดนัดชำระ คือ วันที่ 11 กรกฎาคม 2569 - วันที่ 14 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 19.88 ล้านบาท
3.	GRAND257B	14 ก.ค. 68	14 มี.ค. 69	14 ม.ค. 71	- วันที่ 15 มิถุนายน 2569 ผิดนัดชำระเงินต้นงวดที่ 2 จำนวน 2.45 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.61 ล้านบาท - วันที่ 14 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 0.59 ล้านบาท
4.	GRAND259B	12 ก.ย. 68	12 พ.ค. 69	12 พ.ค. 71	- วันที่ 12 พฤษภาคม 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 4.30 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 1.11 ล้านบาท
5.	GRAND259A	21 ก.ย. 68	21 พ.ค. 69	21 พ.ค. 71	- วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 9.04 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 2.11 ล้านบาท
6.	GRAND25OB	11 ต.ค. 68	11 มิ.ย. 69	11 มิ.ย. 71	- วันที่ 11 มิถุนายน 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 7.79 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 2.01 ล้านบาท - วันที่ 11 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 1.97 ล้านบาท
7.	GRAND25DA	29 ธ.ค. 68	29 ส.ค. 69	29 ส.ค. 71	- วันที่ 30 มีนาคม 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 6.70 ล้านบาท - วันที่ 29 มิถุนายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 5.51 ล้านบาท - วันที่ 4 สิงหาคม 2569 บริษัทฯ แจ้งว่าไม่สามารถจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ได้ตามกำหนดเวลาจึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก.) ของข้อกำหนดสิทธิ และเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เรียกให้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Call Default) ตามข้อ 11.3 ของข้อกำหนดสิทธิ ส่งผลให้ GRAND มียอดผิดนัดชำระเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ทั้งจำนวน 359.90 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 5.51 ล้านบาท โดยวันที่ผิดนัดชำระ คือ วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 - วันที่ 29 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 12.40 ล้านบาท
8.	GRAND264A	11 เม.ย. 69	-	11 เม.ย. 71	- วันที่ 16 เมษายน 2569 ผิดนัดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 33.44 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 11.95 ล้านบาท - วันที่ 13 กรกฎาคม 2569 ผิดนัดชำระเงินต้นงวดที่ 2 จำนวน 33.44 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 7.47 ล้านบาท
9.	GRAND263A	12 มี.ค. 69	-	12 มี.ค. 71	- วันที่ 12 มิถุนายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 2.12 ล้านบาท - วันที่ 12 กันยายน 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 2.03 ล้านบาท
10.	GRAND267A	23 ก.ค. 69	-	23 ก.ค. 71	- วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 ผิดนัดชำระเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 2.41 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.89 ล้านบาท
11.	GRAND271A	23 ม.ค. 70	-	23 ม.ค. 72	- วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 ผิดนัดชำระดอกเบี้ยจำนวน 2.42 ล้านบาท

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการผิดนัดชำระอย่างต่อเนื่องข้างต้น และไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนพร้อมดอกเบี้ยของหุ้นกู้รุ่น GRAND257A และรุ่น GRAND25DA ได้ตามกำหนดเวลา จึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิ) ข้อ 11.1 (ก) ส่งผลให้เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2569 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้มีหนังสือแจ้งประกาศเรียกให้ชำระหนี้หุ้นกู้ทั้งสองรุ่นถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Call Default) ตามข้อ

11.3 ของข้อกำหนดสิทธิ และสร้างความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) ต่อหุ้นกู้รุ่นอื่นอีก 9 รุ่น ตามข้อ 11.1 (ง) ของข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แต่ละรุ่น

อย่างไรก็ตาม ในการประชุมผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 10 รุ่น (รวมถึงรุ่น GRAND257A และ GRAND25DA) มีมติอนุมัติผ่อนผันยกเว้นเหตุผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยและพักชำระดอกเบี้ย ส่งผลให้สถานะ Call Default ของหุ้นกู้รุ่น GRAND257A (มูลค่าเงินต้นคงค้าง 616.08 ล้านบาท) และ GRAND25DA (มูลค่าเงินต้นคงค้าง 359.90 ล้านบาท) รวมถึงความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) ไปยังหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ถูกยกเว้นและระงับลง และที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 10 รุ่น มีมติอนุมัติผ่อนผันยกเว้นเหตุผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยและพักชำระดอกเบี้ย โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้รุ่น GRAND264A (มูลค่าเงินต้นคงค้าง 635.265 ล้านบาท) มีมติไม่อนุมัติการผ่อนผันยกเว้นเหตุผิดนัดชำระดอกเบี้ย ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงที่จะถูกผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ประกาศเรียกให้ชำระหนี้โดยพลัน (Call Default) หากไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดได้ภายในระยะเวลา 30 วัน ซึ่งอาจลุกลามให้เกิด Cross Default ไปยังหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ถัดไป

ทั้งนี้ แนวทางที่บริษัทฯ อาจดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่ การเสนอปรับปรุงเงื่อนไขข้อกำหนดสิทธิเพื่อจัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้รุ่น GRAND264A รอบใหม่ภายในระยะเวลาที่กำหนด ควบคู่ไปกับการเร่งรัดกระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำกระแสเงินสดมาชำระดอกเบี้ยค้างชำระ และระงับเหตุผิดนัดชำระหนี้ก่อนพ้นกำหนดระยะเวลาแก้ไข ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดเงื่อนไขดังกล่าวได้สำเร็จภายในกรอบเวลา อาจนำไปสู่การประกาศเรียกให้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Call Default) ในหุ้นกู้รุ่น GRAND264A และส่งผลให้เกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) ที่บังคับให้บริษัทฯ ต้องชำระหนี้ของหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ทั้งหมดก่อนกำหนดทันที

4.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขที่สำคัญในสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขที่สำคัญในสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของร่างสัญญามีความเหมาะสมและถือเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามปกติธุรกิจสำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและอยู่ในภาวะวิกฤติ ถึงแม้ว่าข้อตกลงบางประการจะมีลักษณะคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นหลัก แต่เมื่อพิจารณาประกอบกับบริบทความจำเป็นเร่งด่วน ข้อจำกัดเรื่องเวลา และภาระคดีความพิพาทของบริษัทฯ ถือว่าโครงสร้างเงื่อนไขดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลทางการค้าและเป็นไปตามกลไกตลาดในสภาวการณ์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญ ดังนี้

- <u>เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent):</u>

เงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดให้ต้องมีการยุติคดีความพิพาท การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกราย และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ถือเป็นเงื่อนไขตามปกติของธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินขนาดใหญ่ (Market Terms) เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงทางกฎหมายของคู่สัญญาอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้การกำหนดให้การยุติข้อพิพาทและผลการตรวจสอบสถานะ (Due Diligence) ต้องเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อเป็นหลักจะมุ่งเน้นการคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นสำคัญ แต่เมื่อพิจารณาประกอบกับความจำเป็นเร่งด่วนและภาระคดีความพิพาทของบริษัทฯ การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวยังถือเป็นไปตามปกติธุรกิจสำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ฝั่งผู้จะซื้อให้การเข้าซื้อสินทรัพย์ที่มีข้อพิพาทซับซ้อน เพื่อป้องกันไม่ใช้ผู้จะซื้อต้องรับความเสี่ยงทางกฎหมายที่ยังไม่มีข้อยุติ

- <u>เงื่อนไขการชำระเงินและการชำระหนี้:</u>

การระบุให้ราคาซื้อขายบางส่วนถูกนำไปจ่ายชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าที่ดินโดยตรงในวันโอนกรรมสิทธิ์ ถือเป็นเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม เนื่องจากช่วยปลดภาระหนี้สินผูกพัน

โดยทันที ป้องกันการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และช่วยผลักดันให้เงื่อนไขบังคับก่อนด้านการยุติข้อพิพาทกับเจ้าของที่ดินบรรลุผลสำเร็จ ส่งผลให้การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์

- **<u>เงื่อนไขความรับผิดชอบในค่าภาษีและค่าธรรมเนียม:</u>**

การที่บริษัทฯ ต้องรับผิดชอบหนี้สินและค่าสาธารณูปโภคค้างชำระที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะขาย ถือเป็นข้อตกลงทางการค้าปกติในการส่งมอบทรัพย์สิน และใบอนุญาตแก่ผู้จะซื้อโดยปลอดจากภาระติดพัน สิทธิเรียกร้อง และหนี้สินคงค้างใดๆ ทั้งนี้ แม้การรับภาระค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์จากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ซึ่งโดยทั่วไปผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ) รวมถึงค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปคู่สัญญาจะแบ่งรับผิดชอบคนละครึ่ง) จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับจริงก็ตาม แต่ก็ยังสอดคล้องกับสภาพปัญหาของบริษัทฯ ที่ต้องสร้างแรงจูงใจทางการค้าเพื่อให้ผู้จะซื้อเข้ามาตกลงรับโอนทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในการที่บริษัทฯ จะใช้ประโยชน์และบริหารจัดการ

- **<u>ข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์</u>**

ข้อกำหนดให้บริษัทฯ ดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและใบอนุญาตอื่นที่เกี่ยวข้องตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 ในสัดส่วนร้อยละ 25 ให้แก่บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายและจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่สะท้อนถึงโครงสร้างการเข้าทำรายการตามปกติธุรกิจ (Standard Commercial Terms) เพื่อให้ผู้จะซื้อได้รับสิทธิครอบครอง สิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน และสิทธิในการบริหารจัดการโรงแรมเวสทินอย่างถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ เงื่อนไขดังกล่าวถือเป็นประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ ในมิติของการยุติคดีความพิพาทและการเปิดช่องทางเจรจาขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาท เนื่องจากโครงสร้างรายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อเข้ามาสวมสิทธิ ในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและจัดทำข้อตกลงการเช่าที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ และเพิ่มโอกาสให้บริษัทฯ สามารถเจรจาประนีประนอมเพื่อขอรับเงินมัดจำดังกล่าวคืน (หรือบางส่วน) ควบคู่ไปกับการเข้าทำรายการของผู้จะซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **<u>เงื่อนไขการยกเลิกสัญญา</u>**

การเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหากเงื่อนไขบังคับก่อนไม่เกิดขึ้นครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือหากบริษัทฯ ปฏิบัติผิดข้อตกลงในสัญญา ถือเป็นข้อกำหนดมาตรฐานตามปกติทางการค้า (Standard Commercial Terms) เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จะซื้อในการบริหารความเสี่ยงทางสัญญา และเร่งรัดให้คู่สัญญาปฏิบัติภาระหน้าที่ตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้บรรลุผลสำเร็จตามกรอบเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ แม้การกำหนดสิทธิในการผ่อนผันหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนได้เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีการกำหนดภาระชดเชยค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา จะมีลักษณะที่เอื้อประโยชน์และให้ความยืดหยุ่นแก่ฝั่งผู้จะซื้อมากกว่าก็ตาม แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ข้อกำหนดดังกล่าวนับเป็นกลไกทางธุรกิจที่มีความจำเป็นอย่างยิ่งภายใต้สภาวการณ์วิกฤตของบริษัทฯ เพื่อสร้างแรงจูงใจทางการค้าและให้หลักประกันความเสี่ยงแก่ผู้จะซื้อให้สามารถจำกัดขอบเขตความเสียหายทางการเงินและข้อผูกพันทางกฎหมาย หากกระบวนการเจรจายุติข้อพิพาททางกฎหมายที่มีความซับซ้อนกับกลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมไม่บรรลุผลสำเร็จ

(โปรดดูสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ในรายการที่ 1 - ส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.3 ของรายงานฉบับนี้ และในข้อ 1.3.5 ของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)

N.S.

5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน (ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน)

ด้วยวัตถุประสงค์และความจำเป็นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องเผชิญกับข้อจำกัดทางกฎหมายอย่างร้ายแรง อันเกิดจากปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินจนนำไปสู่การผิดนัดชำระค่าเช่า และถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนร้อยละ 75) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าในการรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่ภายใน 120 วันขณะที่คดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนร้อยละ 25) ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ข้อจำกัดทางกฎหมายและภาระคดีความข้างต้นยิ่งซ้ำเติมและกดดันภาวะวิกฤติขาดสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ให้รุนแรงยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบต่อเนื่องตลอด 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ต้องขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นจำนวนรวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วย เงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) รวมถึงหนี้สินรวมที่ยังไม่ครบกำหนดชำระอีกจำนวน 8,569 ล้านบาท ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในมูลค่ารวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท จึงมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อให้นำกระแสเงินสดมาใช้ชำระหนี้ค้างชำระ รองรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ รวมทั้งเป็นการแก้ไขปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายและภาระหนี้สินอย่างเบ็ดเสร็จภายใต้ข้อจำกัดด้านเวลา

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน มีข้อดีและประโยชน์ ดังนี้

(1) ได้รับกระแสเงินสดสุทธิเพื่อนำมาเสริมสภาพคล่องและชำระหนี้ค้างชำระ: บริษัทฯ จะได้รับเงินสดรับจากธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท คิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 434.38 ล้านบาท (โดยประมาณการ หักค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมประมาณ 60.22 ล้านบาท) ซึ่งจะนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน รวมถึงใช้ชำระภาระหนี้สินอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องล้มละลายหรือการบังคับคดี
ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้หุ้นกู้ขอเลื่อนชำระ 593 ล้านบาท (เงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) แม้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ 10 รุ่นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2569 จะอนุมัติผ่อนผันเหตุผิดนัดชำระดอกเบี้ยแล้ว แต่รุ่น GRAND264A มีมติไม่อนุมัติ ทำให้บริษัทฯ ยังคงเสี่ยงถูกเรียกชำระหนี้โดยพลัน (Call Default) และเกิดเหตุผิดนัดไขว้ (Cross Default) ทั้งกระดานหากแก้ไขไม่ได้ใน 30 วัน กระแสเงินสดสุทธิจากรายการนี้จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการบรรเทาวิกฤตสภาพคล่องและลดความเสี่ยงทางกฎหมายดังกล่าว

(2) การยุติภาระคดีความและภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง: การเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขจัดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าค้างชำระ ค่าขาดประโยชน์ และค่าปรับต่างๆ ในอนาคตได้อย่างเบ็ดเสร็จ และยังช่วยปลดภาระหนี้สินผูกพันและภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร (ถ้ามี) เพื่อส่งมอบที่ดินเปล่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ตลอดจนลดความเสี่ยงจากการถูกปรับกรณีส่งมอบพื้นที่ล่าช้าได้อย่างมีนัยสำคัญ

N.S.

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในราคาที่เหมาะสม: เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดในทางกฎหมาย และไม่สามารถนำไปเสนอขายแก่บุคคลทั่วไปในราคาตลาดปกติได้ ผู้ที่สนใจจะซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมเวสทินที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ต้องสามารถเจรจาเงื่อนไขที่ต้องการกับเจ้าของที่ดินทุกรายให้ได้ ซึ่งไม่ใช่เรื่องง่าย

การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายในครั้งนี้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถแปรสภาพทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและขาดสภาพคล่อง ให้กลับมาเป็นกระแสเงินสดรับเพื่อนำมาใช้เสริมสภาพคล่องและชำระหนี้สินค้างชำระได้อย่างคุ้มค่าที่สุด อนึ่ง ราคาซื้อขายสูงสุดประมาณ 494.60 ล้านบาท ส่วนมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.31 ล้านบาท และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 118.00 ล้านบาท

(4) โอกาสในการเจรจาขอคืนเงินมัดจำค่าซื้อขายที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2: เนื่องจากรูปแบบของรายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อ เข้ามาสวมสิทธิในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ จึงนับเป็นปัจจัยบวกและเป็นโอกาสสำคัญทางการค้าที่จะช่วยเปิดช่องทางให้บริษัทฯ สามารถใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเข้าเจรจาควบคู่กันไปกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 เพื่อขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาทดังกล่าว (หรือบางส่วน) ซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Upside Gain) ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลยหากบริษัทฯ ดำเนินการเจรจาเพียงลำพังภายใต้สถานการณ์คดีความพิพาทเดิม

(5) บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบการเงิน: บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสุทธิในอดีตมาช่วยชดเชยภาระภาษีได้ ทั้งนี้ ตัวเลขบันทึกรายการจริงอาจเปลี่ยนแปลงตามดุลยพินิจของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี ณ วันโอนรายการ

(6) การรักษามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้ได้รับความเสียหายเพิ่มเติม: ซึ่งเป็นการโอนย้ายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในการรื้อถอนอาคารไปให้แก่ผู้จะซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำมาชดเชยขาดทุนสะสม ตลอดจนหลีกเลี่ยงการบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอนเพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงลบโดยตรงต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในงบการเงิน

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน มีข้อด้อยและความเสี่ยง ดังนี้

(1) การสูญเสียรายได้หลักและสินทรัพย์ที่สร้างกระแสเงินสดหลักของบริษัทฯ: โรงแรมเวสทินถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงานหลักที่สร้างกระแสเงินสดและสัดส่วนรายได้สำคัญให้แก่บริษัทฯ โดยคิดเป็นสัดส่วนรายได้ร้อยละ 25 – 29 ของรายได้รวม (กรณีรวม ROH) และสูงถึงร้อยละ 35 – 55 ของรายได้รวม (กรณีไม่รวม ROH) ในช่วงปี 2566 – 2568 การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมเวสทินรวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สูญเสียฐานรายได้หลักจากกิจการโรงแรมเวสทินและรายได้ค่าเช่าพื้นที่ไปโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะกระทบต่อระดับการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระยะยาว

(2) ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของโครงสร้างรายได้และธุรกิจที่เหลืออยู่ภายหลังการทำรายการ: แม้จำเป็นต้องยุติธุรกิจจากข้อพิพาทและสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง แต่การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการเร่งรัดการจำหน่ายสินทรัพย์ดำเนินงานหลักให้เกิดเร็วขึ้นอย่างเป็นทางการ ส่งผลให้เกิดการยุติการรับรู้รายได้จากโรงแรมเวสทินในงบการเงินรวมโดยสิ้นเชิง (สัดส่วนรายได้จะเท่ากับศูนย์) ทำให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของรายได้ และข้อจำกัดทางโครงสร้างการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยฐานรายได้คงเหลือจากโรงแรมอื่น ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า, โครงการที่อยู่อาศัย (โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และ

โครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง) และค่าเช่า ไม่เพียงพอทดแทนกระแสเงินสดเดิมของโรงแรมเวสทิน ในระยะสั้น จึงเกิดความเสี่ยงและความท้าทายอย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนคงที่ และต้องใช้เวลาในการปรับโครงสร้างการดำเนินงาน ควบคุมค่าใช้จ่าย เพื่อฟื้นฟูฐานรายได้และสร้างกำไรทดแทนในอนาคต

(3) ความเสี่ยงจากการถูกบอกเลิกสัญญาเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ไม่สำเร็จ: หากเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลและผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา บริษัทฯ จะต้องกลับไปเผชิญกับวิกฤตสภาพคล่องทางการเงิน ภาระคดีความ และหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างร้ายแรง

(4) ภาระภาษี ค่าธรรมเนียม และประมาณค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน: บริษัทฯ ต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจริงลดลงจากมูลค่าซื้อขายสูงสุด อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการยังคงเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดและมีความสมเหตุสมผลภายใต้ข้อจำกัดร้ายแรงที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่

(5) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ: หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการทำรายการ บริษัทฯ จะไม่สามารถทำธุรกรรมได้ และต้องกลับไปเผชิญวิกฤตสภาพคล่อง ภาระคดีความพิพาททางกฎหมาย ภาระค่าเช่าค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคืนพื้นที่เปล่าโดยไม่ได้ตอบแทน ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงลบอย่างรุนแรงต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

(1) ความแน่นอนและกรอบระยะเวลาในการดำเนินงาน: ผู้จะซื้อมีความเข้าใจในโครงสร้างปัญหาและความซับซ้อนของคดีความ ทำให้กระบวนการเจรจาดำเนินไปได้อย่างรวดเร็วและมีความพร้อมด้านแหล่งเงินทุน สอดคล้องกับความเร่งด่วนของบริษัทฯ ขณะที่การทำรายการกับบุคคลภายนอกมีความไม่แน่นอนสูง เนื่องจากข้อพิพาทในชั้นศาลเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ทำให้ผู้ลงทุนภายนอกปฏิเสธ หรือต้องใช้ระยะเวลาเจรจาซับซ้อนยาวนาน ซึ่งไม่ทันต่อการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องและข้อจำกัดเรื่องเวลาของบริษัทฯ

(2) ความสามารถในการเจรจายุติข้อพิพาท การซื้อสิทธิในที่ดินบางส่วนและจัดทำสัญญาเช่าระยะยาว: ผู้จะซื้อมีศักยภาพและความน่าเชื่อถือสูงในการเจรจาจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีฉบับใหม่ และเจรจายุติคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 2 กลุ่ม ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเองภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน ในขณะที่บุคคลภายนอกทั่วไปอาจขาดความได้เปรียบและความพร้อมในการรับภาระความเสี่ยงทางกฎหมายที่ซับซ้อน ส่งผลให้มีโอกาสสูงที่จะไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับกลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมทั้ง 2 กลุ่มพร้อมกัน ดังนั้น การพึ่งพาบุคคลภายนอกในการแก้ปัญหาข้อพิพาททางกฎหมายกับผู้ให้เช่าที่ดินจึงมีความเสี่ยงและมีความยากที่จะบรรลุผลในทางปฏิบัติจริง

โดยมีข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) ข้อสงสัยด้านความเป็นธรรมของราคาซื้อขายและความขัดแย้งทางผลประโยชน์: เนื่องจาก RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ถือหุ้นร้อยละ 18.20) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และราคาที่ไม่ผ่านกระบวนการเสนอราคาแข่งขัน (Open Bidding) ในขณะที่การทำรายการกับบุคคลภายนอกจะมีความโปร่งใสและสะท้อนราคาที่เป็นธรรมผ่านกลไกการแข่งขันของตลาดได้ชัดเจนกว่า อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินของ

บริษัทฯ มีข้อจำกัดร้ายแรงเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน กลไกตลาดปกติจึงไม่สามารถเกิดขึ้นได้จริงในสภาวการณ์ปัจจุบัน

(2) ข้อกำหนด เงื่อนไขบังคับก่อน และคำรับรองตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่มีความเข้มงวดและมีข้อจำกัดต่อฝ่ายผู้จะขาย: แม้ว่าข้อกำหนดในร่างสัญญาจะซื้อจะขาย ยังคงระบุเงื่อนไขทางการค้า ข้อกำหนดสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาอย่างรัดกุมตามหลักการค้าปกติ (Arm's Length Basis) ทั้งในส่วนของเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) คำรับรองของผู้จะขาย (Representations and Warranties) และสิทธิการบอกเลิกสัญญา อย่างไรก็ดี ข้อกำหนดในร่างสัญญาก่อให้เกิดความเสียเปรียบในข้อสัญญาแก่บริษัทฯ เนื่องจากขาดอำนาจต่อรองในการจัดให้มีกลไกคานความเสี่ยงที่สมดุล โดยร่างสัญญาเปิดช่องให้ผู้จะซื้อมีสิทธิผ่อนผันหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งได้เพียงฝ่ายเดียว และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่มีภาระชดเชยค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา (Termination Fee) และกำหนดให้บริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งโดยทั่วไปฝั่งผู้ซื้อควรเป็นผู้รับผิดชอบ) และค่าธรรมเนียมในการโอนทรัพย์สินทั้งหมดเพียงฝ่ายเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปในธุรกรรมปกติ ผู้จะซื้อและผู้จะขายจะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง)

หากเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอก เงื่อนไข คำรับรอง และข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาอาจมีความเข้มงวดในระดับที่ไม่แตกต่างกันหรือสูงกว่าเพื่อชดเชยความเสี่ยงทางกฎหมายของทรัพย์สิน ซึ่งภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ ที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายและมีความเร่งด่วนของเงื่อนเวลา การทำรายการกับบุคคลภายนอกจึงอาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เข้มงวดไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากัน

<u>ความเหมาะสมของเงื่อนไขที่สำคัญในสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย</u>

แม้ว่าเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายหลายประการจะมีลักษณะเอื้อประโยชน์และมุ่งเน้นคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นสำคัญ เช่น สิทธิในการบอกเลิกสัญญาหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนได้เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่มีค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญา การกำหนดให้ผลการตรวจสอบสถานะและการยุติข้อพิพาทต้องเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อเป็นหลัก ตลอดจนการให้บริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียวก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวจัดเป็นกลไกทางธุรกิจที่จำเป็นเพื่อสร้างแรงจูงใจทางการค้าและให้หลักประกันความเสี่ยงแก่ผู้จะซื้อในการเข้าซื้อสินทรัพย์ที่มีข้อพิพาทซับซ้อน ดังนั้น ถึงแม้ว่าข้อตกลงบางประการจะมีลักษณะคุ้มครองฝั่งผู้จะซื้อเป็นหลัก แต่เมื่อพิจารณาประกอบกับบริบทความจำเป็นเร่งด่วน ข้อจำกัดเรื่องเวลา และภาระคดีความพิพาทของบริษัทฯ ถือว่าโครงสร้างเงื่อนไขดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลทางการค้าและเป็นไปตามกลไกตลาดในสภาวการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินให้แก่ RABBIT เป็นทางเลือกที่ช่วยลดความเสียหาย ยุติคดีความ ป้องกันความเสียหายจากการรื้อถอนอาคาร และปลดภาระหนี้สินค้างชำระได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งผลประโยชน์และเงินสดรับที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำรายการ มีความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นมากกว่าการปล่อยให้สิทธิการเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่ได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ดังนั้น **การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ <u>มีความสมเหตุสมผล</u>**

<u>ส่วนที่ 3</u>: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)

ทั้งนี้ การประเมินความเหมาะสมด้านราคาของการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโรงแรมเวสทินในครั้งนี้ <u>ไม่สามารถเปรียบเทียบกับการประเมินมูลค่ากิจการโรงแรมเวสทิน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ในกรณีปกติ ที่มีการดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Going Concern)</u> เช่น การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดจากการประกอบธุรกิจของโรงแรมเวสทินและธุรกิจให้เช่าพื้นที่ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีข้อพิพาทบนที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาว่าบริษัทฯ ผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน โดยปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ได้ส่งจดหมายบอกเลิกสัญญาเช่ามายังบริษัทฯ และเรียกร้องให้บริษัทฯ ชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน โดยงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 8,826.84 ล้านบาท[13] คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สูงถึง 22.15 เท่า และในส่วนของบริษัทฯ (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ) มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 8,006.09 ล้านบาท[14] คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สูงถึง 18.58 เท่า ทั้งนี้ งบการเงินรวมงวดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นงบการ

[13] ประกอบด้วย หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงซื้อคืน จำนวน 4,829.95 ล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 3,687.83 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 259.85 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 49.21 ล้านบาท จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

[14] ประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 3,687.83 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3,500.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 792.21 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 26.05 ล้านบาท จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

N.S.

เงินงวดล่าสุดที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัทฯ แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอเลื่อนส่งงบการเงินงวดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ออกไปเป็นภายในเดือนธันวาคม 2569

ทั้งนี้ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 – กันยายน 2569 บริษัทฯ มีการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายชุด และมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้หุ้นกู้และการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้หลายคง โดย วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 13 ชุด รวม 3,566.10 ล้านบาท

ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินกู้ยืม เพื่อมาชำระค่าเช่าที่ดินคงค้างตามสัญญาเช่าที่ดินให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินและธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสันต่อไปได้มีความเป็นไปได้ต่ำมาก และบริษัทฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นเช่นกัน รวมถึงการเจรจายุติคดีพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 อาจเป็นไปได้ยากมากเช่นกัน

จากเหตุผลข้างต้น ในการประเมินความเหมาะสมด้านราคาของการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาราคาซื้อขายทรัพย์สิน<u>สุทธิ</u> โดยเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะขาย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคา โดยอ้างอิงจากข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็นแอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) สารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ รวมถึงข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล และเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ในการพิจารณาความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวโยงกันได้

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูล และเอกสารของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับ ความเหมาะสมของราคาของรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ดังต่อไปนี้

1. การขายทรัพย์สินให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน (การทำรายการในครั้งนี้)

ทรัพย์สินที่จะขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมของบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท พื้นที่ให้เช่า (ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และร้านค้าภายในโรงแรม) และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (อาคารโรงแรมเวสทิน) ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111 ตารางเมตร ระบบต่างๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ (1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และ (2) พื้นที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน

N.S.

(2) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้ มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมฯ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อได้อย่างต่อเนื่อง *(โปรดดูรายละเอียดทรัพย์สินที่จะขาย ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้)*

ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดมูลค่าการซื้อขายรวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์) สรุปมูลค่าการซื้อสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับตามเงื่อนไขของสัญญา ได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
ราคาซื้อขายทรัพย์สิน	**494.60**	
หัก: ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่ขาย		
ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์	5.57[1/]	ร้อยละ 2.0 ของราคาประเมิน
ภาษีธุรกิจเฉพาะ - อสังหาริมทรัพย์	12.43[2/]	ร้อยละ 3.3 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย – อสังหาริมทรัพย์	3.77[2/]	ร้อยละ 1.0 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย
ภาษีมูลค่าเพิ่ม - สังหาริมทรัพย์	8.26[3/]	ร้อยละ 7.0 ของราคาซื้อขาย
อากรแสตมป์	-	ยกเว้น ในกรณีที่ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ
รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่ขาย	**30.02**	
หัก: ค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่า		
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	27.46[4/]	ร้อยละ 1.0 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญา
อากรแสตมป์	2.75[4/]	ร้อยละ 0.1 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญา
รวมค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนสิทธิการเช่า	**30.20**	
ราคาซื้อขายทรัพย์สิน - สุทธิ	**434.38**	

หมายเหตุ: บริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม

1/ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ = 2.0% * ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง = 2.0% * 278.29 = 5.57 ล้านบาท
โดยประมาณการราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 278.29 ล้านบาท อ้างอิงราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2569

2/ ภาษีธุรกิจเฉพาะ = 3.3% * ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ = 3.3% * 376.60 = 12.43 ล้านบาท
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย = 1.0% * ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ = 1.0% * 376.60 = 3.77 ล้านบาท
โดยราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณการจาก ราคาซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้หักมูลค่าตลาดของสังหาริมทรัพย์ (494.60 – 118.00 = 376.60 ล้านบาท)

3/ ภาษีมูลค่าเพิ่ม = 7.0% * ราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ = 7.0% * 118.00 = 8.26 ล้านบาท
โดยมูลค่าตลาดของสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 118.00 ล้านบาท จากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 *(โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อที่ 2 ของรายงานฉบับนี้)*

4/ บริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าที่ดินรวม 30 ปี เท่ากับ 2,745.69 ล้านบาท โดยมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

- ค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 เนื้อที่ดินที่เช่า 1,501.50 ตารางวา (สัดส่วนร้อยละ 75 ของที่ดินรวม) ให้สมมติฐานค่าเช่าปีแรกเท่ากับ 54.00 ล้านบาท อ้างอิงอัตราค่าเช่าปี 2570 ตามสัญญาเช่าที่ดินเดิมระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของที่ดิน ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 หลังจากนั้นอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี
- ค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 เนื้อที่ดินที่เช่า 500.50 ตารางวา (สัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินรวม) ให้สมมติฐานค่าเช่าปีแรกเท่ากับ 18.00 ล้านบาท จากการประมาณการของบริษัทฯ หลังจากนั้นอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี
- โฉนดเลขที่ 6568 เนื้อที่ดินที่เช่า 13 ตารางวา ประมาณการจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของที่ดิน ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 และให้สมมติฐานอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี

จากตารางข้างต้น ราคาซื้อขายทรัพย์สิน - สุทธิ ที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังหักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องตามที่จะตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายในครั้งนี้ เท่ากับ <u>434.38 ล้านบาท</u>

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่าย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับการประเมินของภาครัฐ และมูลค่ารวมค่าเช่าที่ทางผู้ซื้อจะไปเจรจากับเจ้าของที่ดิน

2. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (อาคารโรงแรมเวสทิน) ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111 ตารางเมตร ระบบต่างๆ สิ่งติดตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ (1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และ (2) พื้นที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ข้างต้นก่อสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 และเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ได้ส่งจดหมายบอกเลิกสัญญาเช่ามายังบริษัทฯ และเรียกร้องให้บริษัทฯ ชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ย รวมถึงการที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาว่าบริษัทฯ ผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

ทั้งนี้ ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่สัญญาเป็นอันยกเลิกด้วยเหตุอื่นนอกจากการครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมถึงต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมที่นำออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน ทั้งนี้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราสุดท้ายก่อนเลิกสัญญาในระหว่างทำการรื้อถอนด้วย

กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่มีสิทธิในอาคารโรงแรมเวสทิน โดยบริษัทฯ ต้องส่งคืนอาคารโรงแรมเวสทินให้กับเจ้าของที่ดินหรือทำการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายในครั้งนี้ได้

N.S.

3. มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) โรงแรมเวสทิน ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด (**"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ"**) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2569 ตามรายงานลงวันที่ 30 กันยายน 2569 (เลขที่ 26-B09106) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย งานระบบอาคาร งานอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน และระบบปฏิบัติการซอฟท์แวร์ โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ที่โรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit Bangkok) เลขที่ 259 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาต้นทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Deterioration) การใช้งานที่ล้าสมัย (Functional Obsolescence) และปัจจัยภายนอกหรือเศรษฐกิจ (External or Economic Obsolescence) รายละเอียดการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

	รายการ	จำนวน (รายการ)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุตามระยะใช้งาน (ปี)	ค่าเสื่อมราคาคงเหลือ (ร้อยละ)	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN) (ล้านบาท)	มูลค่าตลาด (FMV) (ล้านบาท)
1	อาคาร (ลิฟต์)	5	20	6.33 – 7.36	63 – 68	13.76	9.05
2	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	11,025	5	0.27 – 25.16	20 - 95	234.93	58.08
3	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	15,322	10 - 15	0.75 – 26.76	20 - 93	190.88	39.89
4	เครื่องใช้สำนักงาน	515	10	10.99 – 26.74	20	9.57	1.91
5	เครื่องคอมพิวเตอร์	863	3	0.87 – 26.51	20 - 71	18.91	4.37
6	ยานพาหนะ	5	12	9.92 – 24.65	20	5.73	1.15
7	ซอฟท์แวร์	84	3	0.80 – 26.12	20 - 73	18.12	3.93
	รวมมูลค่าสังหาริมทรัพย์	**27,819**				**491.89**	**118.37**
	รวมมูลค่าสังหาริมทรัพย์ - ปัดเศษ						**118.00**

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569

มูลค่าตลาดสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินประเมิน โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 เท่ากับ **118.00 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นด้วยกับผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ในการใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าสังหาทรัพย์ของโรงแรมเวสทิน เนื่องจากทรัพย์สินบางรายการมีลักษณะการใช้งานเฉพาะ รวมถึงการประเมินต้นทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาสามารถสะท้อนมูลค่าตามสภาพของทรัพย์สิน

เปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าตลาดของสังหาริมทรัพย์ที่คงเหลืออยู่ทั้งหมดของโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ราคาตลาดของทรัพย์สิน ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายการ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569	มูลค่าตลาด[1/]	มูลค่าตลาดสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทางบัญชี
		(1)	(2)	(2) – (1)
1	อาคาร (ลิฟต์)	1.47	9.05	7.58

	รายการ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569	มูลค่าตลาด[1/]	มูลค่าตลาดสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทางบัญชี
		(1)	(2)	(2) – (1)
2	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	21.39	58.08	36.68
3	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	1.12	39.89	38.77
4	เครื่องใช้สำนักงาน	0.00	1.91	1.91
5	เครื่องคอมพิวเตอร์	1.00	4.37	3.37
6	ยานพาหนะ	0.00	1.15	1.15
7	ซอฟท์แวร์	1.96	3.93	1.97
8	ส่วนปรับปรุงอาคาร[2/]	2.47	-	(2.47)
	รวมมูลค่าสังหาริมทรัพย์	**29.40**	**118.37**	**88.97**
	รวมมูลค่าสังหาริมทรัพย์ - ปิดเศษ	**29.40**	**118.00**	**88.60**

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569

2/ ส่วนปรับปรุงอาคาร ประกอบด้วย งานปรับปรุงพื้น งานปรับปรุงพื้นที่ และงานเปลี่ยนท่อ เป็นต้น ซึ่งเป็นงานปรับปรุงส่วนติดตรึงกับอาคาร ซึ่งไม่ได้รวมในรายการสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมูลค่า แต่บริษัทฯ บันทึกเป็นทรัพย์สินของโรงแรมเวสทิน

ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 118.00 ล้านบาท ซึ่งจะสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินรวม จำนวน 88.60 ล้านบาท

4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาขายทรัพย์สินในครั้งนี้ฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบราคาขายสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับ กับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินที่จะขายได้แก่ ทรัพย์สินใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจ อยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
ราคาขายทรัพย์สิน	**494.60[1/]**
หัก: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	(60.22)[1/]
ราคาขายสุทธิ	**434.38**
<u>มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน</u>	
สังหาริมทรัพย์ - กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ	118.00[2/]
อสังหาริมทรัพย์ – อาคารโรงแรมเวสทิน (ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ)	n.a.[3/]
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	0.20[4/]
ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม	0.03[5/]
รวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	**118.23**
ราคาขายทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	**316.15**
ราคาขายทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ร้อยละ)	267.40%

หมายเหตุ:

1/ <u>ร่าง</u>สัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดมูลค่าการซื้อขายรวมไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้จะซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสทิน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายในครั้งนี้ *(โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1 ของรายงานฉบับนี้)*

2/ มูลค่าตลาดสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 26-B09106 ลงวันที่ 30 กันยายน 2569 *(โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 2 ของรายงานฉบับนี้)*

3/ ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่สัญญาเป็นอันยกเลิกด้วยเหตุอื่นนอกจากการครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมถึงต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมที่นำออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน ทั้งนี้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในอัตราสุดท้ายก่อนเลิกสัญญาในระหว่างทำการรื้อถอนด้วย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระ - บอกเลิกสัญญาเช่า ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2569 (อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 (เฉพาะบางส่วน)) รวมถึงการที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาว่าบริษัทฯ ผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน

กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่มีสิทธิในอาคารโรงแรมเวสทิน โดยบริษัทฯ ต้องส่งคืนอาคารโรงแรมเวสทินให้กับเจ้าของที่ดินหรือทำการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)

บริษัทฯ ไม่สามารถโอนขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าได้ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ไม่ยินยอม

4/ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 200 บาทต่อฉบับ ค่าตรวจแบบแปลนก่อสร้าง (อาคารสูง) 4 บาท/ตารางเมตร และค่าตรวจแบบพื้นที่จอดรถ 0.50 บาท/ตารางเมตร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประมาณการค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวมประมาณ 66,111 ตารางเมตร (พื้นที่อาคาร 47,405 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ 18,706 ตารางเมตร) รวมเท่ากับ 0.26 ล้านบาท

5/ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 3 ฉบับละ 30,000 บาท โดยใบอนุญาตมีอายุ 5 ปี การต่ออายุใบอนุญาตจะเก็บครั้งละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมเริ่มแรก

จากตารางข้างต้น ราคาขายสุทธิเท่ากับ 434.38 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะขาย จำนวน 316.15 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 267.40 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดเรื่องสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงค้างให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมในสัดส่วนร้อยละ 75 และไม่สามารถยุติข้อพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมในสัดส่วนร้อยละ 25 ได้ กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินและธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ได้อีกต่อไป ทรัพย์สินที่บริษัทฯ สามารถนำมาขายได้ในกรณีเลิกกิจการ ได้แก่ สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสทิน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสทิน และจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม พบว่าราคาขายทรัพย์สินสุทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะขาย จำนวน 316.15 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 267.40 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาขายทรัพย์สิน เท่ากับ 494.60 ล้านบาท เป็น<u>ราคาที่เหมาะสม</u>**

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับการประเมินของภาครัฐ และมูลค่ารวมค่าเช่าที่ทางผู้ซื้อจะไปเจรจากับเจ้าของที่ดิน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินกับบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ ผู้จะซื้อเข้ามาสวมสิทธิในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกลุ่มที่ 2 แทนบริษัทฯ ซึ่งช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางกฎหมายเดิมที่บริษัทฯ เผชิญอยู่ จึงนับเป็นปัจจัยบวกและเป็นโอกาสสำคัญทางการค้าที่จะช่วยเปิดช่องทางให้บริษัทฯ สามารถใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดในการเข้าเจรจาควบคู่กันไปกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 <u>เพื่อขอคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150.00 ล้านบาทดังกล่าว</u>

N.S.

(หรือบางส่วน) ซึ่งหากกระบวนการเจรจาประนีประนอมยอมความประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดกลับคืนมาเพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Upside Gain) ที่ไม่อาจเกิดขึ้นได้เลยหากบริษัทฯ ดำเนินการเจรจาเพียงลำพังภายใต้สถานการณ์คดีความพิพาทเดิม

กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังหักประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินกระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับภายหลังหักประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย สรุปได้ดังนี้

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
ราคาขายทรัพย์สิน	494.60
หัก: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	(60.22)
ราคาขายสุทธิ	**434.38**
หัก: ค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Termination Fee)	45.00[1/]
หัก: ค่าใช้จ่ายในการถอดถอนแบรนด์ (De-branding & Trademark Costs)	n.a.[2/]
หัก: ค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานทั้งหมด	71.00[3/]
หัก: ค่าเช่าที่ดินคงค้างและดอกเบี้ยค้างจ่าย	116.68[4/]
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	**232.68**
กระแสเงินสดสุทธิ	**201.70**

หมายเหตุ:

1/ ค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Termination Fee) เท่ากับ 1.5 เท่าของค่าธรรมเนียมบริหารเฉลี่ยต่อปี (Average Annual Management Fees) โดยคำนวณจากค่าธรรมเนียมการบริหาร (Base + Incentive Fee) ที่จ่ายจริงในช่วง 2 ปีการดำเนินงานก่อนหน้าวันเลิกสัญญา
   - บริษัทฯ ประมาณค่าธรรมเนียมยกเลิกสัญญา ประมาณ 45 ล้านบาท (1.5 เท่า * 30 ล้านบาท)

2/ ค่าใช้จ่ายในการถอดถอนแบรนด์ (De-branding & Trademark Costs) เป็นการยกเลิกเครื่องหมายการค้า Westin ถอดถอนป้ายชื่อ โลโก้ ตัดเชื่อมระบบคอมพิวเตอร์/ระบบจองห้องพัก
   - บริษัทฯ ยังไม่สามารถประเมินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องได้

3/ ค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานทั้งหมด โดยปัจจุบันโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มีพนักงานประมาณ 320 คน
   - บริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายเลิกจ้างพนักงานจำนวน 320 คน ที่ประมาณ 71 ล้านบาท

4/ ค่าเช่าที่ดินคงค้าง กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนร้อยละ 75)
   ตามหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระ - บอกเลิกสัญญาเช่า ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2569 (อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3501 (เฉพาะบางส่วน)) ผู้ให้เช่าขอให้บริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีค้างชำระทั้งหมดจำนวนรวม 103.06 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน โดยสรุปได้ดังนี้

รายการ	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการเช่า (ล้านบาท)	ดอกเบี้ยค้างจ่าย[1/] (ล้านบาท)	รวมค่าเช่าและดอกเบี้ยค้างจ่าย (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนการเช่างวด 3	17 มิ.ย. 2568	49.06	9.57	58.63
ค่าเช่าปี 2569	17 เม.ย. 2569	54.00	4.05	58.05
รวม		**103.06**	**13.61**	**116.68**

หมายเหตุ: 1/ คำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันครบกำหนดจ่ายค่าเช่า/ค่าตอบแทนการเช่า ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 (ภายหลังวันประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569)

N.S.

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า กระแสเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้สูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรมเวสทินและค่าเช่าที่ดินคงค้าง ประมาณ 201.70 ล้านบาท

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับการประเมินของภาครัฐ และมูลค่ารวมค่าเช่าที่ทางผู้ซื้อจะไปเจรจากับเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการโรงแรม เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการข้างต้น ขึ้นอยู่กับรายละเอียดและเงื่อนไขของค่าใช้จ่ายนั้นๆ

N.S.

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

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

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

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

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(นางนิรินทร์พัฒน์ แสงอุดมเลิศ)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

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

ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้ งบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ คือ งบการเงินรวมสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569

โดยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ผู้สอบบัญชีของ GRAND ได้ออกรายงานแบบไม่ให้ข้อสรุปต่องบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ GRAND และบริษัทย่อย เนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern) โดยมีข้อบ่งชี้สำคัญจากกลุ่มบริษัทฯ มีภาวะทุนหมุนเวียนติดลบ ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมถึง 5,106 ล้านบาท ประกอบกับมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 4,954 ล้านบาท และเผชิญผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี จนส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้ว ยิ่งไปกว่านั้น ผลการดำเนินงานเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน ยังคงบันทึกขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 238 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิติดลบอีกจำนวน 29 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ (GRAND และบริษัทย่อย) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา ตลอดจนมีภาระหนี้สินและคดีความที่มีนัยสำคัญที่อยู่ระหว่างกระบวนการทางกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของ GRAND ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2566 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2567 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2568 (งบตรวจสอบ)		31 มี.ค. 2569 (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
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	131.63	0.72	119.34	0.87	74.76	0.61	76.17	0.63
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-

N.S.

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2566 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2567 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2568 (งบตรวจสอบ)		31 มี.ค. 2569 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
- 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
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**

N.S.

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2566 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2567 (งบตรวจสอบ)		31 ธ.ค. 2568 (งบตรวจสอบ)		31 มี.ค. 2569 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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 สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 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 อาคารและอุปกรณ์ของธุรกิจโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ออกไปในช่วงปลายปี 2567 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

N.S.

- **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 โดย GRAND และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนจำนวน 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

- **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**

N.S.

- 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 โดย GRAND มีการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้บางรุ่น 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

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

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 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 238.36 ล้านบาท

N.S.

2. ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 - 2568

งบการเงินกำไรขาดทุนรวม	งบปี 2566 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2567 (งบตรวจสอบ)		งบปี 2568 (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 ล้านบาท 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 ไม่มีรายได้จากโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 30.30 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง และรายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 7.96 ล้านบาท

N.S.

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 เนื่องจากไม่มีต้นทุนจากโรงแรมไฮแอท 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 ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อเทียบกับปีก่อน

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

ในปี 2567 GRAND และบริษัทย่อยรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 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) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าของ 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 มีปัจจัยหลักมา

N.S.

จากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าที่ลงทุนในธุรกิจถุงมือยาง 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 ล้านบาท 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 และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 และไม่มีรายได้ ต้นทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมดังกล่าวเมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบกับ GRAND และบริษัทย่อยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 410.15 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 150.00 ล้านบาท ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 53.71 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 90.87 ล้านบาท แม้ว่าต้นทุนทางการเงินลดลงจากภาระหนี้สินและหุ้นกู้ที่ลดลงภายหลังการนำเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรมไปชำระหนี้

<u>ผลการดำเนินงาน 3 เดือนแรกของปี 2568 และ 2569</u>

งบกำไรขาดทุนรวม	งบ 3 เดือนแรก ปี 2568 (งบสอบทาน)		งบ 3 เดือนแรก ปี 2569 (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)

N.S.

งบกำไรขาดทุนรวม	งบ 3 เดือนแรก ปี 2568 (งบสอบทาน)		งบ 3 เดือนแรก ปี 2569 (งบสอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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 สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท 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

N.S.

3. ภาพรวมกระแสเงินสด

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 สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (Cash Flows from Operating Activities) ของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงปี 2568 เผชิญภาวะตึงตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงข้อจำกัดในการสร้างกระแสเงินสดจากธุรกิจหลักที่ไม่เพียงพอ แม้ว่าปี 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 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ใช้ไปสุทธิ 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 เนื่องจากไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์ขนาดใหญ่เช่นปีก่อนหน้า 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 โดยกระแสเงินสดรับมาจาก 3 แหล่งสำคัญ คือ เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่

N.S.

เกี่ยวข้องกัน 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 มีความตึงตัวด้านสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรงและต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนภายนอกหรือการขายสินทรัพย์เพื่อตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินที่ครบกำหนดชำระ

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่แสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้

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)

<u>ด้านสภาพคล่อง</u>

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องจากงบการเงินรวมของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงช่วง 3 เดือนแรกของปี 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 วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทิศทางดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ที่ปรับตัวลดลงจาก 0.25 เท่าในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.11 เท่าในปี 2568 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2569 ตามลำดับ

การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราส่วนสภาพคล่องทั้งสองดัชนีตั้งแต่ปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทรายการใหม่ทางบัญชี (Reclassification) ของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ ROH (บริษัทย่อย) มีต่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (GROREIT) ซึ่งกำลังจะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ส่งผลให้ภาระผูกพันดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงวดปัจจุบัน การเพิ่มขึ้นของตัวหารในฝั่งหนี้สินระยะสั้นนี้ ประกอบกับสัดส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพ

N.S.

คล่องสูงมีมูลค่าไม่เพียงพอ จึงเป็นเครื่องชี้วัดที่ชัดเจนว่า GRAND ยังคงมีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องอย่างรุนแรงในการรองรับภาระหนี้สินหมุนเวียนที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีภายใต้โครงสร้างทุนปัจจุบัน

<u>ด้านโครงสร้างทางการเงินและภาระหนี้สิน</u>

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 วันที่ 31 มีนาคม ปี 2569

การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างทุนดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการลดถอยลงอย่างต่อเนื่องของส่วนของผู้ถือหุ้น จาก 3,180.58 ล้านบาทในปี 2566 หดตัวลงเหลือ 2,315.70 ล้านบาทในปี 2567 และลดลงอย่างรุนแรงมาอยู่ที่ 707.14 ล้านบาทในปี 2568 จนกระทั่งเหลือเพียง 469.26 ล้านบาทในงวดล่าสุด ในขณะที่มูลค่าหนี้สินรวมที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ 15,085.59 ล้านบาท, 11,403.47 ล้านบาท, 11,470.51 ล้านบาท และ 11,555.37 ล้านบาท ตามลำดับ สถานการณ์นี้สะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ความสามารถในการรองรับความเสี่ยงทางการเงินจากฐานทุน (ส่วนของผู้ถือหุ้น) ของ GRAND อยู่ในภาวะตึงตัวอย่างรุนแรงเมื่อเทียบกับภาระหนี้สินคงค้างทั้งหมดในปัจจุบัน

<u>ด้านความสามารถในการชำระหนี้</u>

จากการประเมินความสามารถในการบริหารจัดการภาระผูกพันทางการเงินของ GRAND ระหว่างปี 2566 ถึงช่วง 3 เดือนแรกของปี 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) มีต่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (GROREIT) ซึ่งกำลังจะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ส่งผลให้ภาระผูกพันดังกล่าวเปลี่ยนสถานะมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนที่ต้องชำระคืนค่างวดเงินต้นภายในหนึ่งปี

อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วน ICR และ DSCR ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 0.69 เท่า และ 0.021 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากผลการดำเนินงานในกลุ่มธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นตามวงจรฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ถึงกระนั้น การที่อัตราส่วนทางการเงินทั้งสองยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 1.00 เท่าอย่างมากในปัจจุบัน จึงสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงข้อจำกัดด้านกระแสเงินสดภายในกิจการที่ไม่เพียงพอต่อการรองรับภาระหนี้สินคงค้างที่จะครบกำหนดชำระคืนภายในรอบปีงบการเงินนี้

N.S.

ประวัติกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)



ชื่อ **นายพรชัย กิตติปัญญางาม**

ตำแหน่ง กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการตรวจสอบ

สัญชาติ ไทย

อายุ 79 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ วันที่ 9 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 9 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-

อากรแสตมป์ 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**

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
holding a total number of shares, and entitled to vote in the number of votes as follows:

☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary shares of shares, entitled to vote in the number of votes

☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preference shares of shares, entitled to vote in the number of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทก็ได้ โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)
Hereby grant (The shareholder may appoint an independent director of the Company to be the proxy, per details as shown in the Enclosure 3)

(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 _____
District Province Postal Code

<u>คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว</u>เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

<u>only anyone person</u> as my(our) proxy to attend and vote on my(our) behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 2/2026, to be held on Tuesday, 10 November 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

<u>หมายเหตุ</u>/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/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) “สิ่งที่ส่งมาด้วย 6” และข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) “สิ่งที่ส่งมาด้วย 7” ก่อนการมอบฉันทะ

  Shareholders are required to consider the required documents or evidence to identify the right to attend the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 2/2026 via Electronic Meeting (E-MEETING) “Enclosure 6” and the Guidelines for attending the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 2/2026 via Electronic Meeting (E-MEETING) “Enclosure 7” 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 6”

  Please attach the documents required in support of the appointment of a proxy, which is detailed in “Enclosure 6”

- กรุณาส่งเอกสารการมอบฉันทะนี้ทั้งชุดกลับคืนบริษัท

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

- ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้โดยดูข้อมูลกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบที่เป็นผู้รับมอบฉันทะใน “สิ่งที่ส่งมาด้วย 3”

  Shareholders could appoint the Independent Director and Audit Committee Member of the Company as the Proxy. Please see the details of “Proxy” in the “Enclosure 3”

อากรแสตมป์ 20.- บาท
Stamp Duty 20.- Baht

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4
Enclosure 4

แบบ ข. (Form B)

หนังสือมอบฉันทะ
(PROXY FORM)

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**

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
holding a total number of shares, and entitled to vote in the number of votes as follows:

☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary shares of shares, entitled to vote in the number of votes

☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preference shares of shares, entitled to vote in the number of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทก็ได้ โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)
Hereby grant (The shareholder may appoint an independent director of the Company to be the proxy, per details as shown in the Enclosure 3)

(1) _____ อายุ _____ ปี
age years

อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____
Residing at No. Road Sub-district

อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
District Province Postal Code

หรือ ☐ นายพรชัย กิตติปัญญางาม กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ อายุ 79 ปี
or Mr. Pornchai Kittipanyangam Independent Director and Chairman of Audit Committee age 79 years
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 age 67 years
อยู่บ้านเลขที่ 49/49 หมู่ที่ 1 ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
Residing at No. 49/49 Moo 1, Pleychumpol Sub-district, Muang-Pisanulok District, Pisanulok Province.

<u>คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว</u>เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

<u>only anyone person</u> as my(our) proxy to attend and vote on my(our) behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 2/2026, to be held on Tuesday, 10 November 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 เรื่องที่ประธานจะแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

Agenda 1 To acknowledge the matters to be notified by the Chairman of the Board.

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

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

☐ วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

Agenda 2 To consider and approve the disposal of the assets used in the operation of The Westin Grande Sukhumvit Hotel, which constitutes a connected transaction.

☐ (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 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 3 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. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

   In agenda for election of director(s) can vote to elect all directors or each director.

3. 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.

Annex to the Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

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

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันอังคารที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

At the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 2/2026, to be held on Tuesday, 10 November 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 6 เรื่อง เลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

Agenda 6 Subject Election of directors (continue).

ชื่อกรรมการ (Director's Name):_____

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

ชื่อกรรมการ (Director's Name):_____

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

ชื่อกรรมการ (Director's Name):_____

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

ชื่อกรรมการ (Director's Name):_____

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

ชื่อกรรมการ (Director's Name):_____

☐ 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 ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่ ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกัน หรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นั้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคห้าครั้งใดจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 39 ผู้ถือหุ้นตามวรรคห้าต้องร่วมกันรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 38. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 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 จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ หุ้นที่บริษัทเป็นเจ้าของหุ้นเองนั้น ไม่นับเป็นองค์ประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น

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

ข้อ 41. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

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 ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(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 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นหรือหุ้นกู้ 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) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น 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 หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้น กรรมการอาจได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบของบริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. <u>การจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผล</u>

ข้อ 47. ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล

เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่า ๆ กัน

คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวในเมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์ด้วย

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

เอกสาร/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING)

1. ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1.1 กรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้แสดงสำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่มีรูปถ่ายและยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ ใบอนุญาตขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง 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 ข้างต้น และผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2. ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

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 และลงลายมือชื่อของผู้แทนนิติบุคคลในฐานะผู้มอบฉันทะ พร้อมประทับตราสำคัญ (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 ข้างต้น และผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

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 เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

3.2.1 หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

3.2.2 หนังสือยืนยันว่า ผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

4. **<u>วิธีการมอบฉันทะ</u>**

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ได้ด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท ดังมีรายชื่อและรายละเอียดในเอกสาร **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยดำเนินการดังนี้

4.1 เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งตามที่บริษัทได้จัดเตรียม ตามเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** และขอให้กรอกรายละเอียดลงในช่องว่างของผู้ที่ท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนและลงนามผู้มอบฉันทะ

4.2 ปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาทในหนังสือมอบฉันทะเพื่อให้ถูกต้องและมีผลผูกพันตามกฎหมาย

4.3 จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ได้กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้ว พร้อมแนบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมตามข้อ 1-3 ข้างต้นแล้วแต่กรณี มาถึงบริษัท**<u>ภายในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2569</u>** ตามช่องทางดังนี้

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

4.3.2 ส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ **(ฉบับจริง)** มายังบริษัท โดยส่งถึง

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

เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทได้ตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสารและให้ทันก่อนเริ่มประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นเพื่อมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้ และผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยไม่สามารถมอบฉันทะเพียงบางส่วน หรือน้อยกว่าจำนวนที่ตนถืออยู่ได้ เว้นแต่เป็น Custodian ที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 79/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการชักชวนเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทมอบฉันทะให้เข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน บริษัทขอแจ้งให้ทราบดังนี้

- ผู้ถือหุ้นควรศึกษารายละเอียดของวาระการประชุมก่อนตัดสินใจมอบฉันทะ
- หากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะได้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระในหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ไว้ล่วงหน้าแล้ว บริษัทจะดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว โดยหากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนไว้เป็นการล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบที่เป็นผู้รับมอบฉันทะจะดำเนินการออกเสียงลงคะแนนตามความเหมาะสมและเห็นสมควรต่อไป

  อนึ่ง หากบริษัทไม่ดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ และหากท่านได้รับความเสียหายจากการดำเนินการดังกล่าว ท่านมีสิทธิดำเนินคดีตามกฎหมายได้
- หากท่านประสงค์จะยกเลิกการมอบฉันทะ ท่านสามารถกระทำได้โดยแจ้งเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการ ทางอีเมล onanong.k@grandeasset.com ก่อนเริ่มการประชุม (กล่าวคือภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น.)

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) ด้วยตนเอง และประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน โปรดดำเนินการตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-MEETING) **ตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

5. การเข้าร่วมประชุม

บริษัทจะเริ่มเปิดระบบการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 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 ให้ทำเครื่องหมายลงในช่องไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพื่อให้ระบบทำการประมวลผล

6.4 หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ทำเครื่องหมายในช่องลงคะแนนเสียง บริษัทจะถือว่า ผู้ถือหุ้นคนนั้นมีมติเห็นด้วยกับข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

7. <u>การนับคะแนนเสียง</u>

7.1 ให้นับคะแนนเสียง 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง โดยจะถือมติเสียงข้างมาก เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดเป็นอย่างอื่น

7.2 ในการรวบรวมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม โดยเป็นการมอบฉันทะแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นคนนั้น คะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่ได้รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้มอบฉันทะแล้ว

7.3 การแจ้งผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้สรุปผลการลงมติในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบว่า มีมติเป็นเอกฉันท์ หรือเสียงข้างมากเท่าใด ไม่เห็นด้วยเท่าใด และงดออกเสียงเท่าใด

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569
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 นี้เพื่อเข้าสู่ระบบ

โดยระบบจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2569 เวลา 8.00 น.
ถึงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2569 เวลา 17.00 น.

2. เมื่อเข้าสู่ระบบแล้ว ให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกข้อมูลตามที่ระบบแสดง โดยข้อมูลที่กรอกในระบบต้องตรงกับข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 (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 6** โดยส่งเอกสารฉบับจริงให้บริษัททางไปรษณีย์ตามที่อยู่ในข้อ 4.3.2 ของเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**	หนังสือมอบฉันทะพร้อมสำเนาเอกสารประกอบตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** โดยส่งเอกสารฉบับจริงให้บริษัททางไปรษณีย์ตามที่อยู่ในข้อ 4.3.2 ของเอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**

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 9 พฤศจิกายน 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