

**Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited**

2 Captain Bush Lane, New Road, Bangrak, Bangkok 10500, THAILAND Tel. 02-2660123 Fax. 02-2368320

วันที่ 28 พฤษภาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติแต่งตั้งกรรมการใหม่ การเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4)
 2. สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
 3. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 4. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง การขอสัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 28 พฤษภาคม 2569 ในวาระที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. มีมติแต่งตั้งให้นายมานิตย์ สุธาพร เข้าเป็นกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบของบริษัทแทนตำแหน่งของ พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์ กรรมการที่ลาออก
2. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 938,917,233.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 1,218,917,233 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 280,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
3. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 280,000,000 บาท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยมีรายละเอียดของการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.
4. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเป็นธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.

5. มีมติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
6. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ ขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ สำหรับวงเงินกู้ยืมเดิมตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 โดยการขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี วงเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยวงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท และเนื่องจาก GRAND เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าของรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.
7. มีมติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการเข้าทำรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
8. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการให้สัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) และบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (“GGG”) และเนื่องจาก PF, GRAND และ GGG เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าของรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง การขอสัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4.
9. มีมติแต่งตั้งให้บริษัท บียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการขอสัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
10. มีมติกำหนดวัน เวลา สถานที่ประชุม และวาระการประชุมเพื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 และกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ดังนี้
 - (1) กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ในวันอังคารที่ 7 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เท่านั้น
 - (2) กำหนดวาระในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 เป็นดังนี้
 - วาระที่ 1. เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
 - วาระที่ 2. พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2569
 - วาระที่ 3. พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4.
 - วาระที่ 4. พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- วาระที่ 5. พิจารณานุมัติรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกรรมเกี่ยวกับโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
- วาระที่ 6. พิจารณานุมัติการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 7. พิจารณาการให้สัตยาบันรายการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 8. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- (3) กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ในวันศุกร์ที่ 12 มิถุนายน 2569
- (4) มอบอำนาจให้นายวิวัฒน์ วิชากุล กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ วิธีการจัดประชุม และรูปแบบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 รวมทั้งเปลี่ยนแปลงวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ วิชากุล)
กรรมการผู้จัดการ

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ 28 พฤษภาคม 2569

ข้าพเจ้า บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 938,917,233 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,218,917,233 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 280,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 280,000,000 บาท เพื่อออกและเสนอขายตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	-	-	-
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-
<input checked="" type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	280,000,000	1	280,000,000
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-
รวม	หุ้นสามัญ	280,000,000	1	280,000,000-
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1. แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

-ไม่มี-

2.2. แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ^{1/}	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิม	หุ้นสามัญ	280,000,000	29.82	
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	
ประชาชน	หุ้นสามัญ	-	-	
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	
บุคคลในวงจำกัด	หุ้นสามัญ	-	-	
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	

หมายเหตุ 1/ ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบ General Mandate

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการจัดสรร และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งหมายความรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ
 - (1) การกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ เงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
 - (2) การกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (3) การกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว อัตราส่วน การจัดสรรและเสนอขาย การกำหนดวัน เวลา และสถานที่จองซื้อและชำระราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุน ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา เป็นต้น
 - (4) การกำหนดข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
 - (5) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ
 - (6) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาต เอกสาร และหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใด อันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตาม กฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป
2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ บริษัทจะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2570
3. การดำเนินการของบริษัทกรณีที่มีเศษของหุ้น ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ หากปรากฏว่า มีผู้ถือหุ้นรายใดได้รับการจัดสรรหุ้นที่เป็นเศษของหุ้น ให้ตัดจำนวนเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง
3. กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น/วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เท่านั้น

- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่..... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ
- กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 มิถุนายน 2569 (Record Date)

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)
 - 4.1. การจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
 - 4.2. การขออนุญาตเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่จะถือว่าได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อเมื่อการเสนอขายดังกล่าวเป็นไปตามมาตรา 33 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
 - 4.3. การขออนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการตามความเหมาะสม รวมถึงเพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน และรองรับภาระผูกพันทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการทางการเงิน และสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ และเพื่อรองรับการแก้ไขคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นรายย่อย (“Free Float”) โดยฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับผู้ถือหุ้นใหญ่และนักลงทุนที่สนใจจะเข้าร่วมลงทุนในบริษัท โดยนักลงทุนดังกล่าวอยู่ระหว่างรอความชัดเจนในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมรอยัลลอคิตา จากกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าภายหลังการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมรอยัลลอคิตา จากกองทรัสต์และการเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้จะสามารถดำเนินการให้คุณสมบัติ Free Float ของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

6. ประโยชน์ที่บริษัทพึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ในการช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงิน รวมทั้งเสริมสร้างให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรองรับการขยายธุรกิจหลัก และ/หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะช่วยลดระยะเวลาและเพิ่มความสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เร็ว จะช่วยให้บริษัทฯ วางแผนและบริหารโครงสร้างทางการเงินได้อย่างเหมาะสมกับสถานะตลาดทุน สถานการณ์เศรษฐกิจและโอกาสในการลงทุนหรือขยายธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ยังช่วยเพิ่มศักยภาพในการเสริมสร้างฐานะทางการเงินและสภาพคล่องอันจะสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพิ่มความสามารถในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

เงินทุนที่ได้จากการจัดสรรและเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งในโครงสร้างทางการเงินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะใช้เงินดังกล่าวในการลงทุนเพื่อขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจ อันจะช่วยเสริมสร้างรายได้และผลกำไรให้กับบริษัทในอนาคต ทั้งนี้ หากผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้น ผู้ถือหุ้นจะได้รับเงินปันผลของบริษัทตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล

8. รายละเอียดข้อใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

-ไม่มี-

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1.	ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2569	28 พฤษภาคม 2569
2.	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 (Record Date)	12 มิถุนายน 2569
3.	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569	7 กรกฎาคม 2569
4.	จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว (เพิ่มทุน) กับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการ เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว

บริษัทขอรับรองว่า สารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ.....

(นายศานิต อรรถญาณสกุล และนายวิฑูรย์ วิภากุล)

ตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจ

สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เรื่อง ธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

ความเป็นมาของรายการ

สืบเนื่องจากการที่บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ROH”) ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาผลขาดทุนจากการดำเนินงานอันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมที่สำคัญซึ่งประกอบด้วย

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรม รอยัล ออคิด เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (เดิมชื่อ โรงแรม รอยัล ออคิด เซอร่าตัน ไฮเทิล แอนด์ ทาวเวอร์ส) (“โรงแรมฯ”) ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT” หรือ “กองทรัสต์”) ในราคา 4,498.00 ล้านบาท
- (2) การเข้าทำทรัพย์สินโรงแรมฯ กลับมาดำเนินกิจการต่อเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี (สิ้นสุดวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) และ
- (3) การเข้าทำข้อตกลงและข้อผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROREIT ตามราคาและระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ มีข้อผูกพันเด็ดขาดที่จะต้องดำเนินการซื้อคืนสินทรัพย์ดังกล่าวในปีที่ 5 (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ในราคารวมทั้งสิ้น 4,873.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนผ่านกองทรัสต์ไว้ดังนี้:

- (1) เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ: จำนวนประมาณ 440.00 ล้านบาท เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ เงินมัดจำค่าเช่า และการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤตโควิด-19
- (2) เงินทุนในการซ่อมแซมและปรับปรุงสินทรัพย์: จำนวนประมาณ 60.00 ล้านบาท เพื่อดูแลรักษาระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมฯ ให้มีความพร้อมใช้งานและรักษามาตรฐานการบริการ
- (3) เงินทุนสำรองเพื่อการบริหารจัดการ: จำนวนประมาณ 500.00 ล้านบาท เพื่อรองรับกรณีที่บริษัทฯ ยังมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวบริษัทฯ ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินส่วนนี้ทันที จึงได้พิจารณาไปบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนในรูปแบบเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่สามารถชำระคืนได้เมื่อทวงถาม
- (4) สภาพคล่องส่วนเกินเพื่อการลงทุน: จำนวน 3,500.00 ล้านบาท โดยมีเป้าหมายในการนำไปลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างรายได้และลดภาระค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ วางแผนจะใช้กระแสเงินสดที่ได้รับจากการลงทุนนี้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการซื้อสินทรัพย์โรงแรมฯ คืนจากกองทรัสต์เมื่อครบกำหนดสัญญา

จากแผนการบริหารจัดการสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ให้วงเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกันตามสัญญา กู้เงินลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งประกอบด้วยวงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี) และวงเงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี) โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี เพื่อมุ่งหวังให้ผลตอบแทนจากดอกเบี้ยและเงินต้นดังกล่าวกลับมาเป็นเงินทุนรองรับการซื้อคืนโรงแรมฯ ตามกลไกที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์จาก GRAND เพื่อขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้จำนวนไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ออกไปอีก 2 ปี เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในแต่ละภูมิภาคของโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อตรงต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและทำให้ผลการดำเนินงานของ GRAND ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ประกอบกับภาวะซบเซาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศทำให้การรับรู้รายได้จากโครงการห้องชุดของกลุ่ม GRAND เกิดความล่าช้า โดยที่ GRAND จะดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพและหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้บางส่วนให้แก่บริษัทฯ นอกจากนี้ GRAND ยังอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน และ/หรือการเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาคืนให้แก่บริษัทฯ แต่กระบวนการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ส่งผลให้ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2569 GRAND อาจจะไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งจำนวน ด้วยเหตุดังกล่าวจึงส่งผลทำให้กลไกการบริหารเงินทุนที่บริษัทฯ เคยแจ้งต่อผู้ถือหุ้นไว้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนงาน ทำให้บริษัทฯ จะต้องพิจารณาเลื่อนการชำระหนี้ของ GRAND ออกไปก่อนทั้งจำนวน

ประกอบกับ ปัจจุบันกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดของโรงแรมฯ ยังคงเป็นของ GROREIT ดังนั้น เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมมีผลสมบูรณ์ทางกฎหมายและมีสภาพบังคับได้ในทางปฏิบัติ บริษัทฯ จึงต้องดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินทั้งหมดของโรงแรมฯ จาก GROREIT ด้วย ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 แล้ว โดยที่บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้แหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กลับคืน) จาก 2 แหล่ง ได้แก่ (1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 3,000.00 - 5,000.00 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของสถาบันการเงิน และ (2) เงินส่วนที่เหลือจากการรับชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนจาก GRAND ตามแผนการระดมทุนของ GRAND ที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น ซึ่งบริษัทฯ จะต้องได้รับเงินทุนจากทั้ง 2 แหล่ง ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569

ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการตามภาระผูกพันตามข้อตกลงในการซื้อคืนโรงแรมฯ จากกองทรัสต์ ได้ครบถ้วนและทันกำหนดเวลา คือภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 และเพื่อเป็นแผนสำรองหากบริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินกู้ยืมได้ตามที่คาดการณ์ไว้ และ/หรือการหาเงินกู้ยืมข้างต้นล่าช้ากว่ากำหนด ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาเลือกรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นแผนสำรองในการจัดหาแหล่งเงินทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินสำหรับการซื้อคืนโรงแรมฯ จาก GROREIT ซึ่งกำหนดทางเลือกที่จะใช้ในการดำเนินการ 3 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option)

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option)

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale)

โดยมีรายละเอียดของแต่ละรูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์โดยบริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”) โดยบริษัทฯ จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจต่อไป / เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง โดยการเข้าทำสัญญาเช่าระยะสั้นเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยกำหนดค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”) และบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท เพื่อเป็นการรักษาสีทธิในการกลับเข้าถือครองทรัพย์สินของโรงแรมฯ ในอนาคต (“**ธุรกรรมซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”) ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รวมเรียกธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”

โดยทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”)

ทั้งนี้ ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และได้แก้ไขเพิ่มเติม (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

สำหรับธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 73.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามลำดับ (ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

โดยบริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ”) และบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ในราคาซื้อคืนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ”) เพื่อเป็นการรักษาสีทธิในการกลับเข้าถือครองทรัพย์สินของโรงแรมฯ ในอนาคต และเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รวมเรียกธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ว่า “**ธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”

ทั้งนี้ ธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

สำหรับธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 73.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

โดยบริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (โรงแรมฯ) แบบขายขาด (Outright Sale) ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,873.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ รับภาระค่าใช้จ่ายในการโอน (“**ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ**”) ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ทั้งนี้ ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ตามรูปแบบที่ 3 ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 59.93 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการตามรูปแบบที่ 1 หรือรูปแบบที่ 2 หรือรูปแบบที่ 3 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 รวมทั้งอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่จำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว และภายหลังเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดของรายการเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีการเข้าทำรายการเกิดขึ้น คาดว่าบริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 ซึ่งตรงกับวันครบกำหนด 5 ปี ของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้ทำไว้กับ GROREIT หรือภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ จาก GROREIT เรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option) หรือธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ผู้ขาย : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ซื้อ : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

ธุรกรรมการเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ

- ผู้เช่า : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ให้เช่า : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้อในธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

- ผู้ซื้อ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ขาย : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้อในธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option) หรือธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

- ผู้ขาย : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ซื้อ : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

- ผู้ซื้อ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ขาย : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้อในธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) หรือธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

- ผู้ขาย : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
ผู้ซื้อ : บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ไม่มี

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ซึ่งมีทั้งหมด 3 รูปแบบ เพื่อเป็นทางเลือกและเพิ่มความยืดหยุ่นให้แก่บริษัทฯ ซึ่งในความเป็นจริงจะเกิดขึ้นเพียงรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเท่านั้น ขึ้นกับการเจรจาต่อรอง สถานการณ์ความจำเป็น และความสามารถในการจัดหาผู้ลงทุนของบริษัทฯ

โดยทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ (รวมเรียกว่า ทรัพย์สินของโรงแรมฯ)

โดยมีรายละเอียดของแต่ละรูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option) หรือ ธุรกิจจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

บริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท (ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ) โดยบริษัทฯ จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยการเข้าทำสัญญาเช่าระยะสั้นเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยกำหนดค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท (ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ) และบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินของโรงแรมฯ กลับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท เพื่อเป็นการรักษาสิทธิในการกลับเข้าถือครองทรัพย์สินของโรงแรมฯ ในอนาคต (ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ) ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รวมเรียกธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ว่า **ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ**

โดยสรุป หลักการของรูปแบบที่ 1 จะดำเนินการต่อเนื่องใน 3 ขั้นตอน กล่าวคือ

ขั้นตอนที่ 1 ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: รายการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งกำหนดราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท

ขั้นตอนที่ 2 ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์: รายการเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโรงแรมฯ ให้แก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับมาจากผู้ซื้อ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง โดยการเข้าทำสัญญาเช่าระยะสั้นเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยกำหนดค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท

ขั้นตอนที่ 3 ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์: รายการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ ออกไป บริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ โดยราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

บริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท (ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ) และบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินของโรงแรมฯ กลับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ในราคาซื้อคืนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท (ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ) เพื่อเป็นการรักษาสภาพในการกลับเข้าถือครองทรัพย์สินของโรงแรมฯ ในอนาคต และเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รวมเรียกธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ว่าธุรกรรมจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

โดยสรุป หลักการของรูปแบบที่ 2 จะดำเนินการต่อเนื่องใน 2 ขั้นตอน กล่าวคือ

ขั้นตอนที่ 1 ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: รายการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรม รอยัล ออคิต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งกำหนดราคาขายไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท

ขั้นตอนที่ 2 ธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์: รายการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรม รอยัล ออคิต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ ออกไป บริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ในราคาซื้อคืนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

บริษัทฯ จะขออนุมัติในหลักการให้บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) ให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคาขายไม่น้อยกว่า 4,873.00 ล้านบาท (ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ) ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

3.2 เงื่อนไขและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ กำหนดกรอบเงื่อนไขที่สำคัญของแต่ละธุรกรรมย่อยไว้ ดังนี้

สรุปเงื่อนไขสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ (ทั้งรูปแบบที่ 1 - 3)	
คู่สัญญา	ผู้ขาย: บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH) ผู้ซื้อ: บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และเช่ากลับ	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ 1. ที่ดิน จำนวน 5 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2722, 2747, 4345, 5488 และ 7401 เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโรงแรมฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นทั้งหมด 69,593 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยห้องพักจำนวน 726 ห้อง ห้องอาหารจำนวน 5 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว

สรุปเงื่อนไขสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ (ทั้งรูปแบบที่ 1 - 3)	
	<p>ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ GROEIT (ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์คืนให้บริษัทฯ) และได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>3. ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักและ/หรือผู้ให้บริการโรงแรมฯ ซึ่งตั้งและ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมฯ รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมฯ เช่น อุปกรณ์และเครื่องจักรใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์จาก GROEIT</p>
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>- ไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท สำหรับรูปแบบที่ 1 และ 2</p> <p>- ไม่น้อยกว่า 4,873.00 ล้านบาท สำหรับรูปแบบที่ 3</p>
สิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่จะซื้อ (Buy-back Option)	<p>(เฉพาะรูปแบบที่ 1 และ 2)</p> <p>บริษัทฯ มีสิทธิที่จะซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโรงแรมฯ ให้แก่ผู้ซื้อ โดยราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน	
คู่สัญญา	<p>ผู้เช่า: บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)</p> <p>ผู้ให้เช่า: บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล และ/หรือ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายอื่นที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ</p>
ทรัพย์สินที่จะเช่า	<p>ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่</p> <p>1. ที่ดิน จำนวน 5 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2722, 2747, 4345, 5488 และ 7401 เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโรงแรมฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร</p> <p>2. อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่รวม 69,593 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยห้องพักจำนวน 726 ห้อง ห้องอาหารจำนวน 5 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ GROEIT (ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์คืนให้บริษัทฯ) และได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>3. ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักและ/หรือผู้ให้บริการโรงแรมฯ ซึ่งตั้งและ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมฯ รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมฯ เช่น อุปกรณ์และเครื่องจักรใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์จาก GROEIT</p>
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า
การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่ 1 ข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มาและจำหน่ายไป

สินทรัพย์ที่จะได้มาและจำหน่ายไปภายใต้รายการตามรูปแบบที่ 1 – 3 ได้แก่ ทรัพย์สินของโรงแรมฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 5 แปลง ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ในปัจจุบัน ซึ่งมีมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินนี ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเท่ากับ 6,511.70 ล้านบาท ด้วยวิธีรายได้ โดยมีราคาบังคับขาย (ร้อยละ 80 ของวิธีต้นทุน) เท่ากับ 4,146.64 ล้านบาท (ร้อยละ 80)

ภาพรวมของทรัพย์สินของโรงแรมฯ	
ชื่อโรงแรม	โรงแรม รอยัล ออคิเด เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
ที่ตั้ง	2 ซอยเจริญกรุง 30 ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ดิน	ประมาณ 5-1-65 ไร่ (2,165 ตารางวา)
อาคาร	อาคารสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
จำนวนห้องพัก	726 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Deluxe River View จำนวน 324 ห้อง, ห้องพักแบบ Premium River View จำนวน 240 ห้อง, ห้องพักแบบ Junior River Suite จำนวน 19 ห้อง, ห้องพักแบบ Executive River Suite จำนวน 33 ห้อง, ห้องพักแบบ Club Deluxe River View จำนวน 95 ห้อง, ห้องพักแบบ Club Junior River Suite จำนวน 4 ห้อง, ห้องพักแบบ Club Executive River Suite จำนวน 10 ห้อง, และห้องพักแบบ Royal Orchid Presidential Suite จำนวน 1 ห้อง
จำนวนห้องอาหาร	5 ห้องอาหาร
พื้นที่ห้องประชุม	พื้นที่รวม 2,800 ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สปา

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งส่วนควบ ประกอบด้วย

(1) ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และเป็นที่ตั้งของโรงแรมฯ จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 5-1-65 ไร่

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)
2722	656	820	0-0-39
2747	2	839	0-3-22
4345	790	1306	1-0-96
5488	152	1657	2-1-49
7401	1	2118	0-3-59
		รวม	5-1-65
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ ดังนี้ - River City Bangkok ประมาณ 50 เมตร - ไปรษณีย์กลาง ประมาณ 500 เมตร - โรงเรียนอัสสัมชัญ ประมาณ 1,000 เมตร		
ลักษณะที่ดิน	รูปร่างหลายเหลี่ยม โดย		

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	- ทิศตะวันออก ติดซอยเจริญกรุง 30	ประมาณ 134 เมตร	
	- ทิศตะวันตก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	ประมาณ 91 เมตร	
	- ทิศเหนือ ติดคลองผดุงกรุงเกษม	ประมาณ 105 เมตร	
	- ทิศใต้ ติดทางสาธารณะประโยชน์	ประมาณ 82 เมตร	
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ กรมที่ดิน	ติดจำนองสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง		
ข้อกำหนดผังเมือง	ตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณหมายเลข 4.5-6 (พื้นที่สีแดง) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามประกาศผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556		

(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายไปและเช่ากลับ รวมทั้งส่วนควบ ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรมฯ ประมาณ 69,593 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยห้องพักจำนวน 726 ห้อง ห้องอาหารจำนวน 5 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตราสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ GROREIT (ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์คืนให้บริษัทฯ) และได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ อยู่ในปัจจุบัน

4.2 ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักและ/หรือผู้ใช้บริการโรงแรมฯ ซึ่งตั้งและ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมฯ รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมฯ เช่น อุปกรณ์และเครื่องจักรใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์จาก GROREIT

5. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option) หรือ ธุรกิจจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

รูปแบบที่ 1: ธุรกิจจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ	มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ
ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ	<p>มูลค่ารวมของรายการ กำหนดราคาขายทรัพย์สินของโรงแรมฯ ไม่น้อยกว่า 4,200.00 ล้านบาท</p> <p>เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายของมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิสิกส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งเท่ากับ 4,146.64 ล้านบาท (ร้อยละ 80 ของวิธีต้นทุน) ทั้งนี้</p>

รูปแบบที่ 1: ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ	มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ
	บริษัทฯ พิจารณาว่าหลักการดังกล่าวสะท้อนมูลค่าต่ำสุดที่จะใช้เริ่มต้นในการเจรจากับผู้ลงทุนได้
ธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ	<p>มูลค่ารวมของรายการ</p> <p>กำหนดราคาซื้อคืนรวมค่าเช่าทรัพย์สินของโรงแรมฯ ไม่เกิน 6,000.00 ล้านบาท</p> <p>เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ</p> <p>เป็นค่าตอบแทนที่ใช้ในการเจรจากับผู้ลงทุน ซึ่งผู้ลงทุนพิจารณาผลตอบแทนทั้งสองทางควบคู่กัน คืออัตราผลตอบแทนค่าเช่าและผลตอบแทนเสมือนกับเป็นการกู้ยืมเงิน โดยค่าเช่าอ้างอิงจากค่าเช่าทรัพย์สินของโรงแรมฯ ระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ 15/7/2564 – 14/7/2569) จากกองทรัสต์ (GROEIT) ซึ่งเท่ากับ 1,360.00 ล้านบาท</p>

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไป และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

เช่นเดียวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ของรูปแบบที่ 1 และธุรกรรมซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ของรูปแบบที่ 1 ในตารางข้างต้น

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ	มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ
ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ	<p>มูลค่ารวมของรายการ</p> <p>กำหนดราคาขายทรัพย์สินของโรงแรมฯ ไม่น้อยกว่า 4,873.00 ล้านบาท</p> <p>เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ</p> <p>เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าข้อตกลงและข้อผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROEIT ซึ่งบริษัทฯ มีข้อผูกพันเด็ดขาดที่จะต้องดำเนินการซื้อคืนสินทรัพย์ดังกล่าวในปีที่ 5 (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ในราคารวมทั้งสิ้น 4,873.00 ล้านบาท</p>

6. ประเภท ขนาดรายการ และเงื่อนไขการทำรายการ

รูปแบบที่ 1: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ พร้อมกับการเช่ากลับและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale and Lease Back with Buy-Back Option) หรือ ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมามีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำ

รายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

รูปแบบที่ 1 - ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ		
เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 4,200.00 ล้านบาท ^{1/} / 8,131.29 ล้านบาท ^{2/}	51.65 %
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับการเข้าทำรายการนี้	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		51.65 %

สำหรับธุรกรรมจำหน่ายไป เช่ากลับ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกรรมเช่ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ และธุรกรรมการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 73.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามลำดับ (ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมติดอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50

รูปแบบที่ 1 - ธุรกิจการเช่ากลับและซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ		
เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สิน มิใช่การซื้อหุ้น/หลักทรัพย์	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สิน มิใช่การซื้อหุ้น/หลักทรัพย์	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 6,000.00 ล้านบาท ^{1/} / 8,131.29 ล้านบาท ^{2/}	73.79%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับการเข้าทำรายการนี้	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		73.79%

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รูปแบบที่ 2: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ และสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ (Sale with Buy-Back Option) หรือ ธุรกิจจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ธุรกิจจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 โดยรายละเอียดในการคำนวณขนาดรายการ เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 - ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

สำหรับธุรกิจจำหน่ายไปและสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ – ในส่วนของธุรกิจการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ ถือเป็นกรได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 73.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 โดยรายละเอียดในการคำนวณขนาดรายการ เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 - ธุรกิจการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รูปแบบที่ 3: รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ แบบขายขาด (Outright Sale) หรือ ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ ตามรูปแบบที่ 3 ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 59.93 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้) จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 50 โดยรายละเอียดในการคำนวณขนาดรายการ เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 1 - ธุรกิจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโรงแรมฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

7. รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ไม่มี

8. แผนการใช้เงินที่ได้จากการเข้าทำรายการ / แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

แผนการใช้เงินที่ได้จากการเข้าทำรายการ

การดำเนินการตามรูปแบบที่ 1 – 3 ในครั้งนี้ เป็นแผนสำรองเพื่อให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการบริหารเงิน/บริหารสินทรัพย์ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ทันกำหนดเวลา ดังนั้น บริษัทฯ จึงวางแผนที่จะใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมฯ จำนวนขั้นต่ำประมาณ 4,200.00 ล้านบาท ตามสถานการณ์ดังนี้ (ก) เป็นส่วนหนึ่งในการเข้าซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ จาก GROREIT (ซึ่งบริษัทฯ ต้องใช้เงินอีกประมาณ 4,800 – 4,900 ล้านบาท) โดยจะใช้ในกรณีที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือการรับชำระคืนเงินกู้ยืมจาก GRAND ได้ไม่ครบจำนวน และ/หรือล่าช้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับเงินที่แน่นอนจากทางใดทางหนึ่ง ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด (ข) หากมีเงินคงเหลือจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของธุรกิจโรงแรมฯ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

สำหรับธุรกรรมการเข้ากลับทรัพย์สินของโรงแรมฯ บริษัทฯ จะใช้จากเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจโรงแรมฯ เช่นเดียวกับการจ่ายค่าเช่าให้แก่ GROREIT

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การกำหนดทางเลือกไว้เป็น 3 รูปแบบ โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเลือกรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเพื่อความยืดหยุ่นและความคล่องตัวในการจัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีความต้องการที่หลากหลาย ภายใต้กรอบการทำงานที่ชัดเจน อันจะทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์หลักคือการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ จาก GROREIT ได้ทันกำหนดเวลาในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 โดยที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาในทุกช่องทางที่จะจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการซื้อคืนทรัพย์สินของโรงแรมฯ จาก GROREIT โดยแต่ละรูปแบบล้วนมีทั้งข้อดีและข้อจำกัด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาว่ารูปแบบที่ 1 เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากที่สุดเช่นเดียวกับการเข้าทำรายการกับ GROREIT ในขณะที่บริษัทฯ มิได้ปิดโอกาสสำหรับทางเลือกในรูปแบบที่ 2 และ 3 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาเลือกรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่มีกรรมการที่มีความเห็นแตกต่างหรือดออกเสียง

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เรื่อง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความเป็นมาของรายการ

สืบเนื่องจากการที่บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ROH”) ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาผลขาดทุนจากการดำเนินงานอันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมที่สำคัญซึ่งประกอบด้วย

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินโรงแรม รอยัล ออคิด เซอร์วี่ไซด์ กรุงเทพฯ (เดิมชื่อ โรงแรม รอยัล ออคิด เซอร์วี่ไซด์ แอนด์ ทาวเวอร์ส) (“โรงแรมฯ”) ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT” หรือ “กองทรัสต์”) ในราคา 4,498.00 ล้านบาท
- (2) การเข้าทรัพย์สินโรงแรมฯ กลับมาดำเนินกิจการต่อเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี (สิ้นสุดวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) และ
- (3) การเข้าทำข้อตกลงและข้อผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินโรงแรมฯ จาก GROREIT ตามราคาและระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ มีข้อผูกพันเด็ดขาดที่จะต้องดำเนินการซื้อคืนสินทรัพย์ดังกล่าวในปีที่ 5 (ภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569) ในราคารวมทั้งสิ้น 4,873.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนผ่านกองทรัสต์ไว้ดังนี้:

- (1) เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ: จำนวนประมาณ 440.00 ล้านบาท เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ เงินมัดจำค่าเช่า และการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤตโควิด-19
- (2) เงินทุนในการซ่อมแซมและปรับปรุงสินทรัพย์: จำนวนประมาณ 60.00 ล้านบาท เพื่อดูแลรักษาระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมฯ ให้มีความพร้อมใช้งานและรักษามาตรฐานการบริการ
- (3) เงินทุนสำรองเพื่อการบริหารจัดการ: จำนวนประมาณ 500.00 ล้านบาท เพื่อรองรับกรณีที่บริษัทฯ ยังมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวบริษัทฯ ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินส่วนนี้ทันที จึงได้พิจารณานำไปบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนในรูปแบบเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่สามารถชำระคืนได้เมื่อทวงถาม
- (4) สภาพคล่องส่วนเกินเพื่อการลงทุน: จำนวน 3,500.00 ล้านบาท โดยมีเป้าหมายในการนำไปลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างรายได้และลดภาระค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ วางแผนจะใช้กระแสเงินสดที่ได้รับจากการลงทุนนี้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการซื้อสินทรัพย์โรงแรมฯ คืนจากกองทรัสต์เมื่อครบกำหนดสัญญา

จากแผนการบริหารจัดการสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ให้วงเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกันตามสัญญา กู้เงินลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งประกอบด้วยวงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี) และวงเงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี) โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี เพื่อมุ่งหวังให้ผลตอบแทนจากดอกเบี้ยและเงินต้นดังกล่าวกลับมาเป็นเงินทุนรองรับการซื้อคืนโรงแรมฯ ตามกลไกที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์จาก GRAND ขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้จำนวนไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ออกไปอีก 2 ปี เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในแต่ละภูมิภาคของโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อตรงต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและทำให้ผลการดำเนินงานของ GRAND ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ประกอบกับภาวะซบเซาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ทำให้การรับรู้รายได้จากโครงการห้องชุดของกลุ่ม GRAND เกิดความล่าช้า โดยที่ GRAND จะดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพและหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้บางส่วนให้แก่บริษัทฯ นอกจากนี้ GRAND ยังอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน และ/หรือการเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาคืนให้แก่บริษัทฯ ซึ่ง GRAND มีมูลค่าทรัพย์สินและเงินลงทุนเพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ แต่กระบวนการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ส่งผลให้ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2569 GRAND อาจจะไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ทั้งจำนวน ด้วยเหตุดังกล่าว จึงส่งผลให้กลไกการบริหารเงินทุนที่บริษัทฯ เคยแจ้งต่อผู้ถือหุ้นไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนงาน ทำให้บริษัทฯ จะต้องพิจารณาการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND ออกไปก่อนทั้งจำนวน

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โชนเทลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ สำหรับวงเงินกู้ยืมเดิมตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 โดยการขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี วงเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND**”) ดังนี้

(1) การขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND:

บริษัทฯ จะขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Revolving) แก่ GRAND ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.30 ต่อปี กำหนดชำระภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 โดยบริษัทฯ ปรับเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งยังคงสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และ GRAND

(2) การขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะยาวแก่ GRAND:

บริษัทฯ จะขยายวงเงินกู้ยืมระยะยาวแก่ GRAND ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.30 ต่อปี กำหนดชำระภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 โดยบริษัทฯ ปรับเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งยังคงสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และ GRAND

ทั้งนี้ ธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND ถือเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจาก GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 314.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่

31 มีนาคม 2569 และเมื่อรวมกับรายการให้สัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอขออนุมัติการให้สัตยาบันต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 พร้อมกัน ในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 323.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่ GRAND ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ให้กู้ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)

ผู้กู้ : บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ของบริษัทฯ กล่าวคือ

- GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)

โดยที่ บริษัทฯ และ GRAND มีกรรมการร่วมกันคือ นายวิชัย ทองแดง นายวิทวัส วิภากุล และนายศานิต อรรถญาณสกุล

ดังนั้น GRAND จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ สำหรับวงเงินกู้ยืมเดิมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 โดยการขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี วงเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท (ธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมเงินแก่ GRAND) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) การขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND:

บริษัทฯ จะขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Revolving) แก่ GRAND ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.30 ต่อปี กำหนดชำระภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 โดยบริษัทฯ ปรับเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งยังคงสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และ GRAND

(2) การขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะยาวแก่ GRAND:

บริษัทฯ จะขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะยาวแก่ GRAND ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.30 ต่อปี กำหนดชำระภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 โดยบริษัทฯ ปรับเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งยังคงสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และ GRAND

โดยที่สัญญากู้เงินฉบับปัจจุบัน วงเงินต้นรวม 4,000.00 ล้านบาท ฉบับลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

สาระสำคัญของสัญญากู้เงินฉบับปัจจุบัน	
คู่สัญญา	ผู้ให้กู้: บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH) ผู้กู้: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)
วันที่ลงนามในสัญญา	15 กรกฎาคม 2564
วงเงินกู้ยืม	วงเงินกู้ยืมรวมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท และ วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม หนี้กู้ และเพื่อรองรับการลงทุนและพัฒนาโครงการต่างๆ ของ GRAND
ระยะเวลาการกู้ยืม	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ GRAND ได้รับเงินกู้ยืม ทั้งนี้ GRAND ได้รับเงินกู้ยืมไปเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ดังนั้น วันที่ครบระยะเวลา 5 ปี จะตรงกับวันที่ 14 กรกฎาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี วงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน ^{1/}
ระยะเวลาการเบิกใช้เงินกู้	ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ GRAND ได้รับเงินกู้ยืม
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: เมื่อทวงถาม วงเงินกู้ที่ 2: ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ GRAND ได้รับเงินกู้ยืม ในการชำระคืนเงินกู้ ผู้กู้มีสิทธิชำระคืนเงินกู้ไม่ว่าวงเงินกู้ที่ 1 และ/หรือ วงเงินกู้ที่ 2 ก่อนกำหนดข้างต้น หรือผู้กู้มีสิทธิบอกกล่าวทวงถามให้ผู้กู้ชำระคืนก่อนกำหนดข้างต้น โดยผู้กู้หรือผู้ให้กู้แล้วแต่กรณีจะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วันก่อนวันชำระคืนเงินกู้
หลักประกัน	ไม่มี
เหตุผิดนัดชำระหนี้	ในกรณีผู้กู้ผิดนัดชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยไม่ว่างวดหนึ่งงวดใดหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้ผู้กู้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดได้ทันทีแม้จะยังไม่ถึงกำหนดชำระ และผู้กู้จะต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายประการอื่นที่ผู้ให้กู้อาจจะได้รับอันเนื่องมาจากการผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าวทวงถามให้ชำระหนี้ ตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความ และค่าใช้จ่ายในการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา และในระหว่างการผิดนัดชำระคืนเงินต้น ผู้กู้ตกลงชำระดอกเบี้ยต่อไปจนกว่าจะคืนเงินต้นให้แก่ผู้ให้กูครบถ้วน

หมายเหตุ: 1/ ประวัติการชำระดอกเบี้ยที่ผ่านมาดังนี้ GRAND ชำระดอกเบี้ยมาอย่างต่อเนื่องจนถึงเดือนเมษายน 2567 จึงเริ่มค้างชำระ โดยดอกเบี้ยค้างชำระ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เท่ากับ 680.87 ล้านบาท ซึ่ง GRAND จะชำระดอกเบี้ยคงค้างภายหลังจากที่ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดครบถ้วนแล้ว

3.2 เงื่อนไขและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญากู้เงินฉบับแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญากู้เงินฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	
คู่สัญญา	ผู้ให้กู้: บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH) ผู้กู้: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)
วงเงินกู้ยืม	วงเงินกู้ยืมรวมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น 500.00 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาว 3,500.00 ล้านบาท
ระยะเวลาการกู้ยืม	2 ปี นับแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 โดยจะสิ้นสุดวันที่ 14 กรกฎาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น เท่ากับร้อยละ 8.30 ต่อปี วงเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับร้อยละ 9.30 ต่อปี
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาส
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	เมื่อทวงถาม และขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
เหตุผิดนัดชำระหนี้	ในกรณีผู้กู้ผิดนัดชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยไม่วางมัดหนึ่งงวดใดหรือผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดได้ทันทีแม้จะยังไม่ถึงกำหนดชำระ และผู้กู้จะต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายประการอื่นที่ผู้ให้กู้อาจจะได้รับอันเนื่องมาจากการผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าวทวงถามให้ชำระหนี้ ตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายความ และค่าใช้จ่ายในการบังคับชำระหนี้ตามสัญญานี้ และในระหว่างการผิดนัดชำระคืนเงินต้น ผู้กู้ตกลงชำระดอกเบี้ยต่อไปจนกว่าจะคืนเงินต้นให้แก่ผู้ให้กู้ครบถ้วน
ลักษณะการเข้าทำสัญญา	ประเภทสัญญากู้ยืมเงินแบบไม่มีหลักประกัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
หลักประกัน	ไม่มี

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND ข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวมของธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่ GRAND เท่ากับ 4,734,000,000.00 บาท ประกอบด้วย เงินต้นจำนวน 4,000,000,000.00 บาท และดอกเบี้ยจำนวน 734,000,000.00 บาท คำนวณจาก (ก) เงินต้น 500,000,000.00 บาท x อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.30 ต่อปี x 2 ปี และ (ข) เงินต้น 3,500,000,000.00 บาท x อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.30 ต่อปี x 2 ปี

4.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ประกอบด้วย เงินต้นและดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาเงินกู้ยืมเงิน โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยตามวงเงินเดิมบวกด้วยร้อยละ 0.30 โดยที่ (ก) วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 8.00 ต่อปี บวกด้วยร้อยละ 0.30 จึงเป็นอัตราดอกเบี้ยใหม่เท่ากับร้อยละ 8.30 ต่อปี และ (ข) วงเงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน

3,500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเดิมร้อยละ 9.00 ต่อปี บวกด้วยร้อยละ 0.30 จึงเป็นอัตราดอกเบี้ยใหม่เท่ากับร้อยละ 9.30 ต่อปี

5. ประเภท ขนาดรายการ และเงื่อนไขการทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 314.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และขนาดรายการมากกว่า 100.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	
เงินต้น	4,000.00 ล้านบาท
ดอกเบี้ยที่ได้รับ	734.00 ล้านบาท แบ่งเป็นดอกเบี้ยจากเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) 83.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจากเงินกู้หมุนเวียนระยะยาว 651.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	8.30 ต่อปี สำหรับวงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท 9.30 ต่อปี สำหรับวงเงินกู้หมุนเวียนระยะยาวไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท
ระยะเวลาที่คำนวณดอกเบี้ย	2 ปี
รวมขนาดรายการ	4,734.00 ล้านบาท
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,505.56 ล้านบาท
เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณาขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน คือมูลค่าสูงสุดระหว่าง:	
มูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ	100.00 ล้านบาท
หรือ ขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ	ร้อยละ 3.00 x 1,719.56 ล้านบาท = 45.17 ล้านบาท
ดังนั้น เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	100.00 ล้านบาท
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน:	
รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน	4,734.00 ล้านบาท
หรือ คิดเป็น	ร้อยละ 314.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

อนึ่ง เมื่อรวมกับรายการให้สัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่คณะกรรมการ บริษัทฯ มีมติให้เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พร้อมกันในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 323.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

6. รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อ	บริษัทฯ	GRAND
1	นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการ
2	นายวิทวัส วิชากุล	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ	กรรมการ
3	นายคานิต วรรณญาณสกุล	กรรมการ	กรรมการ

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่ GRAND ในครั้งนี้ไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ตามสัญญาเงินฉบับเดิม วงเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่า ณ ปัจจุบัน GRAND มีแผนการสร้างกระแสเงินสดที่ชัดเจนในช่วงระยะเวลาอันใกล้ กล่าวคือ GRAND จะดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพและหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในต้นเดือนกรกฎาคม 2569 และการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นๆ จากภายนอกทั้งจากการขายทรัพย์สินและ/หรือเงินลงทุนตามความเหมาะสม ซึ่ง GRAND มีมูลค่าทรัพย์สินและเงินลงทุนเพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ (แต่กระบวนการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ) และ/หรือจัดหาวงเงินสินเชื่อจากแหล่งอื่น เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมให้แก่ GRAND จึงเป็นทางเลือกที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยกำหนดเงื่อนไขในการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืม ได้แก่ การขยายระยะเวลาเป็นไม่เกิน 2 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยืดหยุ่นต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่บริษัทฯ ให้ครบถ้วน ส่วนการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นและ/หรือต้นทุนทางการเงิน

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่มีกรรมการที่มีความเห็นแตกต่างหรือออกเสียง

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การขอสัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่มาของรายการ

เนื่องจากในช่วงต้นปี 2568 บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ยังมีสภาพคล่องที่เป็นเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศที่ได้รับดอกเบี้ยในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.20 – 0.30 ต่อปี ในขณะที่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ที่มีความประสงค์จะหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ดังนั้น เพื่อบริหารจัดการสภาพคล่องและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ PF และ GRAND ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2568 อย่างไรก็ตาม GRAND ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ยังคงได้รับผลกระทบจากความชบเซาของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอย่างรุนแรงและยังคงดำเนินอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ทำให้ผลการดำเนินงานของ GRAND ประสบผลขาดทุน ประกอบกับสภาวะปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศได้ก่อให้เกิดการผิมนัดชำระหนี้หุ้นกู้ของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ส่งผลกระทบต่อทำให้ GRAND ไม่สามารถออกหุ้นกู้ของตนได้ หรือหากสามารถออกหุ้นกู้ได้ ก็ได้รับการจองซื้อหุ้นกู้ในจำนวนน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้มาก ในขณะเดียวกัน สถาบันการเงินต่างๆ ได้เข้มงวดกับการให้สินเชื่อกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารสภาพคล่องของ GRAND ดังนั้น ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องของ บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารของ PF และ GRAND ด้วยจึงมีความจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาสภาพคล่องในระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ ด้วยการขอเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ เพื่อให้ PF และ GRAND รวมทั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (“GGG”) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้และเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ GRAND จำนวนกว่า 4,000.00 ล้านบาท บริษัทฯ จึงยังคงต้องให้ความช่วยเหลือต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ PF:

บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ PF จำนวน 80.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2568 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 8.63 ต่อปี (คิดจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ PF บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี) ซึ่ง PF ได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนรวม 81.40 ล้านบาท เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568

(2) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND:

บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มเติมเป็นคราวๆ แก่ GRAND จำนวนเงินต้นรวม 141.00 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมในระหว่างปี 2568¹ จำนวน 5 ครั้ง จำนวนเงินรวม 50.00 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนเงินรวม 19.00 ล้านบาท และในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 จำนวน 2 ครั้ง จำนวนเงินรวม 72.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 8.22 - 8.31 ต่อปี

โดยบริษัทฯ คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ GRAND บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งต้นทุนทางการเงินของ GRAND ในช่วงที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมอยู่ระหว่างร้อยละ 7.97 - 8.06 ต่อปี ซึ่ง GRAND ได้ทยอยชำระคืนเงินต้นจำนวน 50.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยของเงินต้นจำนวนดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ แล้วในปี 2568 ทั้งนี้ ในช่วงปี 2568 - 2569 GRAND อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งเงินทุนใหม่เพื่อสนับสนุนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่ง GRAND คาดว่าจะสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทฯ ได้ทั้งจำนวนจากแผนดังกล่าว

¹ ไม่รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND ในปี 2568 จำนวน 10.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียน (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

(3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ GGG:

บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ GGG ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของ GRAND ในระหว่างปี 2568 รวม 2 ครั้ง จำนวน 3.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 8.25 ต่อปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ GRAND บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งต้นทุนทางการเงินของ GRAND ในช่วงที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปี ทั้งนี้ GGG อยู่ระหว่างดำเนินการตามแผนธุรกิจใหม่เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจมีกำไรและชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้

ทั้งนี้ การให้เงินกู้ยืมตามรายการในข้อ (1) – (3) ข้างต้น เป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริหารที่เกี่ยวข้อง เห็นว่า การให้เงินกู้ยืมดังกล่าวได้ดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยบริษัทฯ กำหนดอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของผู้กู้ที่เป็นอัตราที่ผู้กู้ได้รับจากบุคคลทั่วไป จึงนำมาเทียบเคียงเป็นอัตราตลาดได้ ซึ่งถือว่าเป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทฯ แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทฯ จึงควรได้รับยกเว้นจากการปฏิบัติหน้าที่ตามประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยส่วนใหญ่จากผู้กู้แล้ว

อย่างไรก็ตาม เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาทบทวนภายใต้คำแนะนำของที่ปรึกษากฎหมายแล้วเห็นว่า หากคำนวณขนาดรายการและดำเนินการขออนุมัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ขนาดรายการทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 8.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่เกิดรายการ ซึ่งขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และขนาดรายการมากกว่า 100.00 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) รวมทั้งบริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขอสัตยาบันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินต่อไป

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียจึงมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 เพื่อพิจารณาให้สัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวม 3 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่ 1: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF) มูลค่าเงินให้กู้ยืมรวม 80.00 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1 ครั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.63 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 2 เดือน

รายการที่ 2: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) มูลค่าเงินให้กู้ยืมรวม 141.00 ล้านบาท โดยเป็นการให้เงินกู้ยืมระยะสั้น เป็นคราวๆ รวม 11 ครั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.22 - 8.31 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนภายในปี 2568 (สำหรับเงินต้น 50.00 ล้านบาท) และชำระคืนภายในปี 2569 สำหรับเงินให้กู้ยืมในปี 2569

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (GGG) มูลค่าเงินให้กู้ยืม 3.50 ล้านบาท โดยเป็นการให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2 ครั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569

โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ PF จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 80.00 ล้านบาท ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทั้งนี้ PF ได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนรวม 81.40 ล้านบาท เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568

รายการที่ 2: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND รวม 11 ครั้ง ตั้งแต่ปี 2568 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 เป็นจำนวนเงินรวม 141.00 ล้านบาท ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริหารที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ประกอบด้วย

(ก) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น กำหนดชำระคืนภายในปี 2568 ในระหว่างวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 9 ตุลาคม 2568 จำนวน 5 ครั้ง เป็นจำนวนเงินรวม 50.00 ล้านบาท ทั้งนี้ GRAND ได้ชำระคืนเงินต้นจำนวน 50.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ครบถ้วนแล้วในปี 2568

(ข) ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ในระหว่างวันที่ 15 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 จำนวน 4 ครั้ง เป็นจำนวนเงินรวม 19.00 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายในปี 2569 และ

(ค) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 (ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569) จำนวน 2 ครั้ง เป็นจำนวนเงินรวม 72.00 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 จำนวน 46.00 ล้านบาท และวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 จำนวน 26.00 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายในปี 2569

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG)

บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ GGG จำนวน 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2568 เป็นจำนวนเงิน 2.00 ล้านบาท และวันที่ 4 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 1.50 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

รายการที่ 1: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

- ผู้ให้กู้ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)
- ผู้กู้ : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)
- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : PF เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ ซึ่งถือว่าเป็นบริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัทฯ กล่าวคือ
- บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“TPROP”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 35.48 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) (ข้อมูล

ณ วันที่ 17 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของ GRAND)

- PF เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 94.60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ TPROP (ข้อมูล ณ วันที่ 16 เมษายน 2569)
- PF เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.58 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ GRAND
- GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)

โดยที่ บริษัทฯ และ PF มีกรรมการร่วมกันคือ นายศานิต อรรถญาณสกุล ดังนั้น PF จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 2: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

ผู้ให้กู้ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)

ผู้กู้ : บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ของบริษัทฯ กล่าวคือ

- GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 97.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)

โดยที่ บริษัทฯ และ GRAND มีกรรมการร่วมกันคือ นายวิชัย ทองแดง นายวิทวัส วิภากุล และนายศานิต อรรถญาณสกุล ดังนั้น GRAND จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG)

ผู้ให้กู้ : บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ ROH)

ผู้กู้ : บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG)

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : GGG เป็นบริษัทร่วมของ GRAND ซึ่ง GRAND ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ GGG และ GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

โดยที่ บริษัทฯ และ GGG มีกรรมการร่วมกันคือ นายศานิต อรรถญาณสกุล ดังนั้น GGG จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ PF, GRAND รวมทั้งบริษัทที่เกี่ยวข้องได้แก่ GGG ตั้งแต่ปี 2568 ต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ซึ่งเป็นการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทฯ (โปรดดูรายละเอียดจากหัวข้อ “ที่มาของรายการ”) ซึ่งต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียได้มีมติให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขอสัถยาบันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นมาแล้วตั้งแต่ปี 2568 ต่อเนื่องจนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จำนวน 3 รายการ ดังนี้

รายการที่ 1: รายการให้สัถยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ PF จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 80.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.63 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 2 เดือน ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ

ทั้งนี้ PF ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทฯ และ PF ได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนรวม 81.40 ล้านบาท เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568

รายการที่ 2: รายการให้สัถยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มเติมเป็นคราวๆ แก่ GRAND รวมทั้งสิ้น 11 ครั้ง จำนวนเงินต้นรวม 141.00 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมในระหว่างปี 2568² จำนวน 5 ครั้ง จำนวนเงินรวม 50.00 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนเงินรวม 19.00 ล้านบาท และในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 จำนวน 2 ครั้ง จำนวนเงินรวม 72.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 8.22 – ร้อยละ 8.31 ต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รูปแบบการให้กู้ยืม	เงินต้น (ล้านบาท)	วันที่กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	รายละเอียด
1	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน	50.00	ในระหว่างวันที่ 25 ก.ค. 2568 ถึง 9 ต.ค. 2568	8.22% ถึง 8.25%	- อนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ - กำหนดชำระภายในปี 2568 ซึ่ง GRAND ได้ชำระคืนเงินต้น 50.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ครบถ้วนแล้วในปี 2568
2	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน	19.00	ในระหว่างวันที่ 15 ม.ค. 2569 ถึง 3 ก.พ. 2569	8.31%	- อนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ - กำหนดชำระภายในปี 2569
3	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน	46.00	24 เม.ย. 2569	8.31%	- อนุมัติโดยกรรมการบริหารของบริษัทฯ - กำหนดชำระภายในปี 2569
4	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน	26.00	14 พ.ค. 2569	8.31%	- อนุมัติโดยกรรมการบริหารของบริษัทฯ - กำหนดชำระภายในปี 2569
รวม		141.00			

² ไม่รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ GRAND ในปี 2568 จำนวน 10.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียน (Revolving) ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

สถานภาพ ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ และ GRAND

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวน 2,193 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 4,830 ล้านบาท ที่เกิดจากภาระผูกพันเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคืนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออกคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) ในเดือนกรกฎาคม 2569 บริษัทฯ คาดการณ์ว่ากระแสเงินสดที่จะนำมาซื้อทรัพย์สินคืนจาก GROREIT ดังกล่าวจะมาจากแหล่งเงินกู้ยืมจากภายนอก (ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน) รวมถึงการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจาก GRAND (บริษัทใหญ่) ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนกรกฎาคม 2569 ด้วยเช่นกัน ส่วนการชำระหนี้รายการอื่นๆ (รายการที่ 2 และ รายการที่ 3) ให้แก่บริษัทฯ คาดว่าจะชำระภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2569

อย่างไรก็ตาม การรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยจาก GRAND ขึ้นอยู่กับการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดของ GRAND ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ตามแผนธุรกิจและการปรับโครงสร้างทางการเงิน เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน รวมถึงอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปรับโครงสร้างหนี้ของ GRAND เป็นต้น ดังนั้น ความสามารถในการชำระหนี้สินที่เกิดจากภาระผูกพันในการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถของ GRAND ในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ ผลของการเจรจากับคู่สัญญาและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ควบคุมไม่ได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการหาแหล่งสินเชื่อใหม่ เพื่อมาจ่ายชำระหนี้สินที่เกิดจากภาระผูกพันในการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ควบคู่กันไปเช่นกัน ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวกรณีหนี้ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งหมดจะถูกโอนไปเป็นของ GROREIT ทั้งนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อคืนดังกล่าวได้

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG) มูลค่าเงินให้กู้ยืม 3.50 ล้านบาท โดยเป็นการให้เงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 2 ครั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทั้งนี้ GGG ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทฯ

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

รายการที่ 1: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

มูลค่ารวมของรายการที่ 1 เท่ากับ 81,399,715.07 บาท ประกอบด้วย เงินต้นจำนวน 80,000,000.00 บาท และดอกเบี้ยจำนวน 1,399,715.07 บาท คำนวณจากเงินต้น 80,000,000.00 บาท x อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.63 ต่อปี x (74 วัน ตั้งแต่ วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กรกฎาคม 2568 ทหารด้วย 365 วัน) ซึ่ง PF ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568

รายการที่ 2: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

มูลค่ารวมของรายการที่ 2 เท่ากับ 147,515,045.75 บาท ประกอบด้วย เงินต้นจำนวน 141,000,000.00 บาท และ ดอกเบี้ยประมาณ 6,515,045.75 บาท (แบ่งเป็นดอกเบี้ยที่ได้รับชำระแล้ว 773,860.27 บาท และดอกเบี้ยค้างรับสูงสุดประมาณ 5,741,185.48 บาท คำนวณสูงสุดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	เงินต้น (บาท) (a)	ดอกเบี้ย				มูลค่ารายการ (บาท) (a) + (b)
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ระยะเวลาที่คำนวณ	จำนวน วัน	ดอกเบี้ยรับ (บาท) (b)	
1	10,000,000.00	8.22%	25 ก.ค. 2568 - 30 ก.ย. 2568 ^{1/}	67	150,887.67	10,150,887.67
2	10,000,000.00	8.22%	29 ก.ค. 2568 - 30 ก.ย. 2568 ^{1/}	63	141,879.45	10,141,879.45
3	10,000,000.00	8.22%	19 ส.ค. 2568 - 30 ก.ย. 2568 ^{1/}	42	94,586.30	10,094,586.30
4	10,000,000.00	8.25%	1 ต.ค. 2568 - 29 ธ.ค. 2568 ^{1/}	89	201,164.38	10,201,164.38
5	10,000,000.00	8.25%	9 ต.ค. 2568 - 30 ธ.ค. 2568 ^{1/}	82	185,342.47	10,185,342.47
6	5,000,000.00	8.31%	15 ม.ค. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	351	399,563.01	5,399,563.01
7	10,000,000.00	8.31%	22 ม.ค. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	344	783,189.04	10,783,189.04
8	3,000,000.00	8.31%	30 ม.ค. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	336	229,492.60	3,229,492.60
9	1,000,000.00	8.31%	3 ก.พ. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	332	75,586.85	1,075,586.85
10	46,000,000.00	8.31%	24 เม.ย. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	251	2,880,041.10	48,880,041.10
11	26,000,000.00	8.31%	14 พ.ค. 2569 - 31 ธ.ค. 2569 ^{2/}	232	1,373,312.88	27,373,312.88
รวม	141,000,000.00				6,515,045.75	147,515,045.75

หมายเหตุ: รายการข้างต้นไม่รวมถึงเงินให้กู้ยืมแก่ GRAND ในวงเงินไม่เกิน 4,000.00 ล้านบาท ระยะเวลา 5 ปี ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

1/ ซึ่ง GRAND ชำระคืนเงินต้นรายการที่ 1-5 รวม 50,000,000.00 บาท ทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้แก่บริษัทแล้วในปี 2568

2/ คำนวณถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งครอบคลุมดอกเบี้ยตลอดทั้งปี 2569 แม้ว่า GRAND จะแสดงเจตนาที่จะชำระหนี้ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ก็ตาม

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG)

มูลค่ารวมของรายการที่ 3 เท่ากับ 3,823,671.22 บาท ประกอบด้วย เงินต้นจำนวน 3,500,000.00 บาท และดอกเบี้ยจำนวน 323,671.22 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	เงินต้น (บาท) (a)	ดอกเบี้ย				มูลค่ารายการ (บาท) (a) + (b)
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ระยะเวลาที่คำนวณ	จำนวน วัน	ดอกเบี้ยรับ (บาท) (b)	
1	2,000,000.00	8.25%	4 พ.ย. 2568 - 31 ธ.ค. 2569 ^{1/}	423	190,767.12	2,190,767.12
2	1,500,000.00	8.25%	4 ธ.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2569 ^{1/}	392	132,904.10	1,632,904.10
รวม	3,500,000.00				323,671.22	3,823,671.22

หมายเหตุ: คำนวณถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งครอบคลุมดอกเบี้ยตลอดทั้งปี 2569 แม้ว่า GGG จะมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ GRAND มีแผนจะให้ GGG ชำระหนี้ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ก็ตาม

4.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยจนถึงวันที่คาดว่าจะชำระหนี้ครบถ้วน โดยอัตราดอกเบี้ยมีหลักเกณฑ์ในการคำนวณ ดังนี้

รายการที่ 1: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

- อัตราดอกเบี้ยที่คิดกับ PF เท่ากับร้อยละ 8.63 ต่อปี คำนวณจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ PF ในช่วงที่กู้ยืม ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.38 ต่อปี บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี
- ระยะเวลาที่ใช้คำนวณดอกเบี้ย คือ ตามระยะเวลากู้ยืมเงิน ซึ่งเท่ากับ 74 วัน

รายการที่ 2: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

- อัตราดอกเบี้ยที่คิดกับ GRAND อยู่ระหว่างร้อยละ 8.22 - 8.31 ต่อปี คำนวณจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ GRAND ในช่วงที่กู้ยืม ซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 7.97 - 8.06 ต่อปี บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี
- ระยะเวลาที่ใช้คำนวณดอกเบี้ย คือ ตามระยะเวลากู้ยืมเงิน คำนวณถึงวันครบกำหนดชำระ ณ สิ้นปี 2569 โดยมีรายละเอียดตามตารางข้างต้น

รายการที่ 3: รายการให้สัตยาบันในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (GGG)

- อัตราดอกเบี้ยที่คิดกับ GGG เท่ากับร้อยละ 8.25 ต่อปี คำนวณจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ GRAND ในช่วงที่กู้ยืม ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.00 ต่อปี บวกด้วยส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี
- ระยะเวลาที่ใช้คำนวณดอกเบี้ย คือ ตามระยะเวลากู้ยืมเงิน คำนวณถึงวันครบกำหนดชำระของ GGG ณ สิ้นปี 2569 โดยมีรายละเอียดตามตารางในข้อ 4.1 ข้างต้น

5. ประเภท ขนาดรายการ และเงื่อนไขการทำรายการ

การเข้าทำรายการที่ 1 - รายการที่ 3 เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 8.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่เกิดรายการ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีขนาดรายการมากกว่า 100.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการของแต่ละรายการ เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	PF (1)	(2) GRAND							
		ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	ครั้งที่ 3	ครั้งที่ 4	ครั้งที่ 5	ครั้งที่ 6	ครั้งที่ 7	ครั้งที่ 8
วันที่ทำรายการ	16/5/2568	25/7/2568	29/7/2568	19/8/2568	1/10/2568	9/10/2568	15/1/2569	22/1/2569	30/1/2569
เงินสด	80.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	5.00	10.00	3.00
ดอกเบี้ย	1.40	0.15	0.14	0.09	0.20	0.19	0.40	0.78	0.23
รวมขนาดรายการ	81.40	10.15	10.14	10.09	10.20	10.19	5.40	10.78	3.23
NTA ณ วันที่ทำรายการ	2,802.61	2,802.61	2,802.61	2,774.90	2,774.90	2,774.90	2,751.98	2,751.98	2,751.98
NTA ตามงบการเงิน ณ วันที่	31/3/2568	31/3/2568	31/3/2568	30/6/2568	30/6/2568	30/6/2568	30/9/2568	30/9/2568	30/9/2568
ขนาดรายการ (ร้อยละ)	2.90%	0.36%	0.36%	0.36%	0.37%	0.37%	0.20%	0.39%	0.12%
เงินสดที่จ่ายชำระคืน	80.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	-	-	-
เงินสดคงเหลือสุทธิ	-	-	-	-	-	-	5.00	10.00	3.00
ดอกเบี้ยที่จ่ายชำระแล้ว	1.40	0.15	0.14	0.09	0.20	0.19	-	-	-
ดอกเบี้ยคงค้าง คำนวณถึงสิ้นปี 2569	-	-	-	-	-	-	0.40	0.78	0.23
รวมเงินสดและดอกเบี้ยคง ค้าง คำนวณถึงสิ้นปี 2569	-	-	-	-	-	-	5.40	10.78	3.23

หน่วย: ล้านบาท	(2) GRAND (ต่อ)				(3) GGG			รวม (1)+(2)+(3)
	ครั้งที่ 9	ครั้งที่ 10	ครั้งที่ 11	รวม	ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	รวม	
วันที่ทำรายการ	3/2/2569	24/4/2569	14/5/2569		4/11/2568	4/12/2568		
เงินสด	1.00	46.00	26.00	141.00	2.00	1.50	3.50	224.50
ดอกเบี้ย	0.08	2.88	1.37	6.52	0.19	0.13	0.32	8.24
รวมขนาดรายการ	1.08	48.88	27.37	147.52	2.19	1.63	3.82	232.74
NTA ณ วันที่ทำรายการ	2,751.98	2,751.98	1,780.44		2,774.90	2,751.98		
NTA ตามงบการเงิน ณ วันที่	30/9/2568	30/9/2568	31/12/2568		30/6/2568	30/9/2568		
ขนาดรายการ (ร้อยละ)	0.04%	1.78%	1.54%	5.88%	0.08%	0.06%	0.14%	8.92%
เงินสดที่จ่ายชำระคืน	-	-	-	50.00	-	-	-	130.00
เงินสดคงเหลือสุทธิ	1.00	46.00	26.00	91.00	2.00	1.50	3.50	94.50
ดอกเบี้ยที่จ่ายชำระแล้ว	-	-	-	0.77	-	-	-	2.17
ดอกเบี้ยคงค้าง คำนวณถึงสิ้นปี 2569	0.08	2.88	1.37	5.74	0.19	0.13	0.32	6.06
รวมเงินสดและดอกเบี้ยคง ค้าง คำนวณถึงสิ้นปี 2569	1.08	48.88	27.37	96.74	2.19	1.63	3.82	100.56

อนึ่ง เมื่อรวมกับรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - จุฬารัตนการขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมแก่ GRAND ที่จะเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พร้อมกันในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 323.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

6. รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อ	บริษัทฯ	PF	GRAND	GGG
1	นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ	-	ประธานกรรมการ	-
2	นายวิหัทธ วิชากุล	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ	-	กรรมการ	-
3	นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, รองประธานกรรมการ	กรรมการ	กรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	บริษัทฯ	PF	GRAND	GGG
4	นางสาวกนกนัฐ อรรถญาณสกุล	กรรมการ (บุตรสาวของนายศานิต อรรถญาณสกุล)	-	-	-

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

กระแสเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ ซึ่งอยู่ในรูปเงินฝากธนาคารที่ได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.20-0.30%

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ถึงแม้การกระทำของคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริหารของบริษัทฯ ในการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นมีเหตุผลและความจำเป็นเร่งด่วนตามความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ก็ตาม แต่คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ก็ไม่เห็นด้วยกับการกระทำของคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริหารของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการกระทำที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดให้ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนทำรายการ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) จึงเห็นควรให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาการให้สัตยาบันรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ส์ จำกัดต่อไป

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่มีกรรมการที่มีความเห็นแตกต่างหรือคัดค้าน