

วันที่ 22 กันยายน 2569

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569 ในวาระที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“RABBIT”) และ/หรือบริษัทที่ RABBIT มอบหมาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เรื่อง ธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
2. มีมติแต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
3. มีมติกำหนดวัน เวลา สถานที่ประชุม และวาระการประชุมเพื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 และกำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ดังนี้
 - (1) กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เท่านั้น
 - (2) กำหนดวาระในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 เป็นดังนี้
วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
วาระที่ 2 พิจารณออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
 - (3) กำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569
 - (4) มอบอำนาจให้นายศานิต อรรถญาณสกุล รองประธานกรรมการบริหาร หรือนายวิทวัส วิภากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ วิธีการจัดประชุม และรูปแบบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 รวมทั้งเปลี่ยนแปลงวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2569 ได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ วิชากุล)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม

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

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

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสทิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (“**ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ**”) มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง การที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิในช่วง 12 ไตรมาสล่าสุด (คำนวณย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2569) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์รายการที่มีนัยสำคัญ กรณีพิเศษ ด้วย ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่มีนัยสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”)

อย่างไรก็ตาม การทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสทินดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจากเป็นรายการที่ทำกับบริษัทในกลุ่มของ BTS ซึ่ง BTS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันสูงสุดเท่ากับ 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ จำนวนจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือเป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

และมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงิน
อิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้น
และมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออก
เสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับ
อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล
รองประธานกรรมการบริหาร และ/หรือนายวิวัฒน์ วิภากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม
และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิวัฒน์ วิภากุล เป็นผู้
อำนาจในการเจรจาและดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนเปิดเผยรายการ
ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ

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

ทั้งนี้ หากมีการเข้าทำรายการเกิดขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้เสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2569

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

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

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

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : - บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTS) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ
บริษัทฯ โดยถือหุ้นในนาม BTS โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด
จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระ
แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุด
ทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ)

- RABBIT เป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่ง BTS ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมทั้งสิ้น
ร้อยละ 68.03 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RABBIT (ข้อมูล ณ
วันที่ 26 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของ
RABBIT)

- บริษัทย่อย 1 จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ RABBIT

- ดังนั้น ผู้จะซื้อจึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการ
ที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

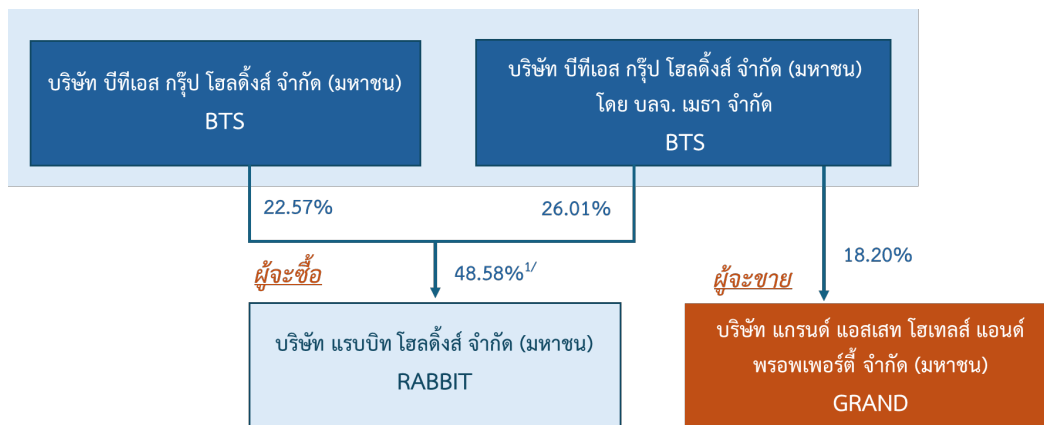
1.3.1 สรุปภาพรวมการทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน โดยการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ร้านค้าปลีก กิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในราคาขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย ซึ่งเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ซื้อจะเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

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

อนึ่ง ทรัพย์สินที่จะขาย ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมของบุคคลภายนอก) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน พื้นที่ให้เช่า (ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และร้านค้าภายในโรงแรม) และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.4) โดยมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.47 ล้านบาท¹

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม BTS ใน RABBIT และ GRAND



หมายเหตุ ^{1/} หากรวมการถือหุ้นบุริมสิทธิ์ จะเท่ากับร้อยละ 68.03

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

1.3.2 วัตถุประสงค์การทำรายการ

วัตถุประสงค์หลักของการทำรายการในครั้งนี้ เป็นผลมาจาก (ก) บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง จึงส่งผลต่อการผิมนัดชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสติน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ซึ่งตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ ต้องรื้อถอนอาคารและส่งมอบที่ดินคืนในสภาพที่เรียบร้อย และขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไปจากพื้นที่อาคารโรงแรมเวสติน และ (ข) บริษัทฯ ยังคงมีข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (เฉพาะส่วน) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสติน ที่ยังไม่ยุติ จึงส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเวสติน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน

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

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างทางการเงิน จัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือ การเร่งดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุนเพื่อนำเงินมาชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ รวมทั้งเจ้าหนี้อื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีภาระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไป รวมประมาณ 593 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินต้น 540 ล้านบาท และดอกเบี้ย 53 ล้านบาท) และมีหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระประมาณ 8,569 ล้านบาท

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

ผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมเวสติน

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

- (1) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 1 (ประกอบด้วย เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) ลงวันที่ 12 เมษายน 2565 (“สัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี”) ระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 16 เมษายน 2585 และ
- (2) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 2 (เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 2 ราย ในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ซึ่งไม่ยินยอมให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเอง ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรกที่สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2565 และมีข้อพิพาทกับบริษัทฯ ใน 2 ประเด็น ได้แก่ (ก) ข้อพิพาททางกฎหมาย (คดีที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง) มาตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งแนวโน้มของคดีไม่เป็นผลดีต่อบริษัทฯ กล่าวคือ ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริวารออกจากพื้นที่ทั้งหมด โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ จึงยังไม่ทราบผลการพิจารณา และคดีความอาจมีระยะเวลานานจากการอุทธรณ์และฎีกา และ (ข) บริษัทฯ ผิดสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะส่วน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ตั้งโรงแรมเวสติน และส่วนที่มีข้อพิพาททางกฎหมายตาม (ก) ข้างต้น จึงทำให้ผู้จะขาย (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 2) ยึดเงินมัดจำค่าที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 150 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เลื่อนชำระค่าที่ดินมาหลายครั้ง จนกระทั่งผิดนัดครบกำหนดชำระในวันที่ 1 ธันวาคม 2568

และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 1

การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน และให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน เริ่มมาตั้งแต่ปี 2535 จนกระทั่งปี 2565 บริษัทฯ มีข้อพิพาทกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 2 ซึ่งเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องตามกฎหมาย แต่บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน ต่อเนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 1 แต่ในช่วงปี 2568 - 2569 บริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก ทำให้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในแต่ละงวดได้ รวมถึงขาดกระแสเงินสดที่จะใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินงานของโรงแรมเวสตินด้วย โดยบริษัทฯ ค้างชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี มาตั้งแต่ปี 2568 จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี และบอกกล่าวให้ชำระหนี้ที่ค้างชำระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2569 จึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจที่ต่อเนื่อง และอาจต้องยุติกิจการของโรงแรมเวสติน รวมทั้งการให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิทด้วย เนื่องจากภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะส่วน) 20 ปี ระบุให้ บริษัทฯ ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในที่ดินทั้งหมด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนแก่ผู้ให้เช่า ภายใน 120 วันนับแต่วันที่สัญญาเป็นอันยกเลิก

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

ในการนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอเบื้องต้นแบบไม่ผูกพัน (Indicative Non-binding Offer Letter) เพื่อขอซื้อทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสตินจาก RABBIT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม BTS ที่รับทราบปัญหาของบริษัทฯ ที่เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนมาโดยตลอด บริษัทฯ จึงตัดสินใจที่จะขายทรัพย์สินที่จะขาย ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ กล่าวคือ บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท และได้รับเงินสดเพื่อใช้ชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้างชำระ

และบริษัทจะใช้ความพยายามในการเจรจาให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 คืนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 150 ล้านบาทให้แก่บริษัท อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จบริบูรณ์ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยุติข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมฯ รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.3.5

สรุปความเป็นมาของที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเวสติน สัญญาเช่า และคดีความ

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

ช่วงเวลา ที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
25 เมษายน 2531	บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 2 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 เนื้อที่ดิน 13 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ 5 ไร่ 15 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) และพื้นที่ให้เช่า ตามสัญญาลงวันที่ 25 เมษายน 2531 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2535 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ครบกำหนดวันที่ 16 เมษายน 2565 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 มี 2 กลุ่ม ได้แก่ 1. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ซึ่งถือครองที่ดินในสัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 ทั้งแปลงคือ บริษัทหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ต่อมาได้มีการทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ระบุเป็นคำมั่นว่าบริษัทฯ มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 20 ปี (หากมิได้ชำระหนี้ใดๆ และไม่มีภาระพดพิคสัญญาดังกล่าว) ภายใต้ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่ตกลงกัน
17 เมษายน 2535	บริษัทฯ จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2535 ครบกำหนดการเช่าในวันที่ 16 เมษายน 2565 โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสติน กับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินลงวันที่ 25 เมษายน 2531 (สัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก) แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ไม่ยินยอมให้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรกจนเป็นเหตุเริ่มต้นของข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกัน เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 16 เมษายน 2585 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) โดยบริษัทฯ ต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
12 เมษายน 2565	บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ต่อศาลแพ่ง มินบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับแรก ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทฯ ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์
12 เมษายน 2565	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่ง กรุงเทพฯ ได้ โดยอ้างว่าบริษัทฯ ผิดสัญญาและให้ชดเชยทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี เหตุการณ์สำคัญที่ต่อเนื่องกัน มีดังนี้ - เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์ (ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25) และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหาย

ช่วงเวลา ที่เกิดรายการ	สรุปรายละเอียด/เหตุการณ์
	ให้โจทก์ และให้บริษัทฯ ขนย้ายทรัพย์สินและบิรารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา - บริษัทฯ ให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษา และคำร้องขอการบังคับคดี เพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักประกันสำหรับการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท - เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาของบริษัทฯ - เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้จัดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดี
27 ธันวาคม 2567	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ในวันดังกล่าว (27 ธันวาคม 2567) บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และบริษัทฯ ได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน บริษัทฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ในหลายคราว รวม 3 ฉบับ เพื่อยุติระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและชำระค่าที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้าซึ่งบริษัทฯ ชำระไปแล้วจำนวน 80 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระค่าที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 ได้รับเงินมัดจำ (ที่บริษัทฯ วางไว้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2567) จำนวน 150 ล้านบาท
ปี 2568 - 2569	บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย ค้างชำระค่าเช่าปี 2568 และ 2569 และค่าตอบแทนการเช่า (กำหนดชำระวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ซึ่งบริษัทฯ ขอเลื่อนการชำระมาแล้วหลายคราว และครั้งสุดท้ายขอเลื่อนชำระเป็นภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569) ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 จึงส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ค้างชำระและบอกเลิกสัญญาเช่า

1.3.3 ขั้นตอนการทำรายการทั้งก่อนและหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญก่อนการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

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

1.3.4 เงื่อนไขในการทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน หลังจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนและข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.3.5 หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้ซื้อ และได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย

1.3.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อ (“สัญญาจะซื้อจะขาย”) โดยมีสาระสำคัญดังนี้

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ GRAND) ผู้จะซื้อ: บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (RABBIT) และ/หรือ บริษัทที่ RABBIT มอบหมาย
ทรัพย์สินที่จะขาย	ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน ได้แก่ 1. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 และ 6568 เนื้อที่รวม 5 ไร่ 15 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 259 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รวมถึงอาคารโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท) สูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นทั้งหมด 66,111 ตารางเมตร ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตราสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว) ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ 2. สักริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสติน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสติน รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้มิไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมเวสติน ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายและที่ได้มาเพิ่มเติมในภายหลัง ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดี และเพียงพอที่จะทำให้ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสติน และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสติน ให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
มูลค่าที่ซื้อขาย	รวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับ (ก) การโอนทรัพย์สินที่จะขาย (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใดๆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) หนี้สิน และค่าสาธารณูปโภค เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย (หากมี) ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และ (ข) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าระหว่างผู้ซื้อและเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมเวสติน (รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์)

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
รูปแบบการชำระค่าตอบแทน	ผู้จะซื้อจะขายจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกัน ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่รับโอนทรัพย์สินที่จะขายและชำระราคาซื้อขายก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดได้เกิดขึ้น โดยสมบูรณ์เป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ (หรือได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญๆ ดังนี้ 1. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสติน เป็นของบริษัทฯ โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 2. ผู้จะซื้อได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี 3. ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดี และ/หรือ มีการยุติข้อพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 และอาคารโรงแรมเวสติน ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามวิธีการและบนเงื่อนไขที่ผู้จะซื้อเห็นชอบ ซึ่งอาจรวมถึงการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมรายที่เกี่ยวข้อง) จนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อแล้ว 4. บริษัทฯ ได้ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสติน ให้แก่ผู้จะซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดคัดค้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น 5. บริษัทฯ จะต้องแสดงเอกสารหลักฐานการยื่นคำขอโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสติน และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะซื้อตรวจสอบจนเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ 6. ที่ประชุมคณะกรรมการของ RABBIT ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 7. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว 8. ผู้จะซื้อได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ทรัพย์สิน การเงิน ภาษี ประเด็นทางเทคนิคและพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะขาย และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสติน และผลของการตรวจสอบดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจของผู้จะซื้อ เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ผู้จะซื้อและบริษัทฯ จะได้ตกลงกัน
ข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์	เว้นแต่ผู้จะซื้อจะตกลงเป็นประการอื่น ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ ตกลงกระทำการและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำการเพื่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้ 1. บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมายได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 ในสัดส่วนร้อยละ 25 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 75 จะยังคงถือโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมตามเดิม 2. ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3501 เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6568 กับเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเวสติน และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมเวสติน ให้แก่ผู้จะซื้อ
เงื่อนไขอื่นๆ	1. บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายการทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานโรงแรมเวสติน อย่างต่อเนื่องที่ถูกต้องและครบถ้วนให้ผู้จะซื้อพิจารณาจนเป็นที่พอใจของผู้จะซื้อก่อนการซื้อขาย 2. บริษัทฯ ให้คำรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองว่า (1) บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในทรัพย์สินที่จะขาย และทรัพย์สินที่จะขายปราศจากจำนอง หลักประกันทางธุรกิจ การรอนสิทธิ การเวนคืน บุริมสิทธิ ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือ

สาระสำคัญของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย / สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย	
	พื้นดิน ทางจำเป็น ข้อจำกัดในการโอน หรือภาระผูกพันอื่นใด (เว้นแต่สัญญาเช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติ) (2) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ไม่มีคดีความ การดำเนินคดี อนุญาโตตุลาการ การเรียกร้อง หรือข้อพิพาทใดๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ หรือที่บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าจะถูกดำเนินการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย หรืออาจมีผลกระทบต่อการกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินที่จะขายของผู้จะซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมาย (เว้นแต่คดีความและข้อพิพาทที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อน) (3) ทรัพย์สินที่จะขายเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่มีข้อจำกัดใดๆ ภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่โอนทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ ในสภาพที่ดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้จะซื้อสามารถดำเนินงานโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง และมีหน้าที่ส่งมอบต้นฉบับสมุดทะเบียนบ้าน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตปรับปรุงอาคาร (ถ้ามี) ใบรับรองการก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร และเอกสารอื่นๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมเวสทิน และทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ 4. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไปจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ มีหน้าที่ประกอบกิจการโรงแรมเวสทินตามปกติ รวมถึงดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะขาย (หรือจัดหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีมาทดแทน) ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ และจัดหาวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมตามสมควร เพื่อให้มีปริมาณและสภาพเพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามปกติได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง 5. บริษัทฯ ตกลงดำเนินการเลิกสัญญา โอน หรือเปลี่ยนชื่อสัญญา ผู้รับใบอนุญาต หรือผู้ให้บริการ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้อนุญาต ใบอนุญาต และสัญญากับผู้ให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ และ/หรือ บุคคลที่ผู้จะซื้อมอบหมาย ตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้จะซื้อ ให้เรียบร้อยก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือเวลาอื่นใดที่ผู้จะซื้อกำหนด
เหตุของการยกเลิกสัญญา	ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีดังต่อไปนี้ 1. เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เกิดขึ้นครบถ้วน (และไม่ได้รับการสละสิทธิโดยผู้จะซื้อ) ภายในกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย (หรือกำหนดเวลาที่ผู้จะซื้อตกลงขยายออกไป) 2. ผู้จะขายปฏิบัติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย 3. เหตุอื่นใดที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

1.4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขาย

ทรัพย์สินที่จะขายได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสทิน ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้เช่าพื้นที่และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ที่ดำเนินอยู่บนทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

สิ่งติดตังตรงตาม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่

ส่วนที่ 1: พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

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

ส่วนที่ 2: ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน

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

โรงแรมเวสติน ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 362 ห้อง ห้องอาหาร 4 ห้อง และห้องประชุมรวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตังตรงตาม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน อยู่ในปัจจุบัน

- ข) สหกรณ์ทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สิ่งติดตัง อุปกรณ์ต่างๆ อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเวสติน ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตังตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโรงแรมเวสติน รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสหกรณ์ทรัพย์ เช่น วัสดุสิ้นเปลือง อุปกรณ์ สินค้า สินค้าคงเหลือ และเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องครัว ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดทั้งหมดที่ใช้มีไว้เพื่อใช้ มีความจำเป็น และ/หรือ เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมฯ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อขาย ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในสภาพดีและเพียงพอที่จะทำให้ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมฯ และใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ยกเว้นการโอนพนักงานและสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

1.4.2 ลักษณะและสภาพการใช้งานในทรัพย์สิน

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

ข้อมูลโดยสรุปของโรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท, กรุงเทพฯ (โรงแรมเวสติน)

โรงแรมเวสติน เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น จำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการบริการโรงแรมครบวงจร อาทิ ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ เวสติน เวิร์คเฮ้าส์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารินา สปา ซึ่งบริหารจัดการโดย Marriott International

ภาพรวมของทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน	
ชื่อโรงแรม	โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)
ที่ตั้ง	259 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International)

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

1.4.3 ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่จะขาย

ไม่มีภาระค้ำประกันกับสถาบันการเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ แต่มีพันธะผูกพันในรูปแบบของสัญญาให้เข้าพื้นที่เป็นรายปี และสัญญาการบริหารโรงแรมเวสติน

1.5 มูลค่ารวม วิธีการชำระค่าตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

1.5.1 มูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน ในมูลค่าซื้อขายรวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท โดยมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.47 ล้านบาท²

1.5.2 วิธีการชำระค่าตอบแทน

ผู้ซื้อจะชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ตามวิธีการชำระเงินที่จะตกลงกัน ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย โดยราคาซื้อขายบางส่วนจะถูกนำไปชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วม

1.5.3 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่า (ก) มูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเท่ากับ 32.47 ล้านบาท² บวกด้วย (ข) ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่า

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

ที่บริษัทฯ ค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมกลุ่มที่ 1 บวกด้วย (ค) ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินที่จะขาย และการจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ บริษัทฯ พิจารณาสอบทานมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยอ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (เฉพาะสังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ ประมาณ 34.11 ล้านบาท (ซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าทางบัญชีมากนัก) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น

1.6 การคำนวณมูลค่ารายการ

1.6.1 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการที่มีนัยสำคัญ

มูลค่ารวมที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน เท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงซื้อขายกัน โดยมูลค่ารายการดังกล่าวเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย และราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะขาย โดยที่

- มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขาย (ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน) ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32.47 ล้านบาท
- มูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เท่ากับ 34.11 ล้านบาท อ้างอิงรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์) แบบเหมารวมด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ด้วยวัตถุประสงค์ใช้งานภายในบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อเป็นการสอบทานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้น

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

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

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กรณีพิเศษ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (เป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนตามราคาซื้อขาย) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญน้อยกว่าร้อยละ 10 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน		
เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สิน มิใช่การจำหน่ายหุ้น	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 494.60 ล้านบาท ^{1/} / 12,024.64 ล้านบาท	4.11%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่สำหรับการเข้าทำรายการนี้	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		4.11%

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

1.6.2 วิธีการคำนวณมูลค่ารายการตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่ารายการสูงสุดที่คำนวณได้ และหน้าที่ที่บริษัทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิขึ้นไป โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่เป็นกลุ่มเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่สมควรเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว รวมทั้งบริษัทฯ จะต้องรายงานความคืบหน้าการทำรายการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนกว่าจะทำรายการแล้วเสร็จหรือยกเลิกการทำรายการ (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันสูงสุด	494.60 ล้านบาท - เช่นเดียวกับข้อ 1.6.1 - ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่คำนวณจาก (ก) ราคาที่ตกลงซื้อขาย (ข) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย (ค) ราคาประเมินของสินทรัพย์ (มูลค่าตามราคาตลาด)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	398.47 ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	
	(คำนวณจาก สินทรัพย์รวมจำนวน 12,024.64 ล้านบาท -หนี้สินรวมจำนวน 11,555.37 ล้านบาท - ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 70.79 ล้านบาท)
เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณาขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ คือมูลค่ารายการสูงสุดระหว่าง:	
มูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ	20.00 ล้านบาท
หรือ ขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ	ร้อยละ 3.00 x 398.47 ล้านบาท = 11.95 ล้านบาท
ดังนั้น เกณฑ์สูงสุดที่ใช้ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	20.00 ล้านบาท
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน:	
ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน (ซึ่งมิใช่การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน)	ไม่เกิน 494.60 ล้านบาท
หรือ คิดเป็น	ร้อยละ 124.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ

1.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับสุทธิจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระหนี้คงค้าง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจัดสรรการชำระหนี้ตามความเหมาะสมต่อไป และ/หรือ ใช้เป็นกระแสเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ ขึ้นกับสถานการณ์ในขณะนั้น

1.8 ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

1.8.1 ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์

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

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ผู้ถือหุ้น

1.8.2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์และความเสี่ยง ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแนบพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้น

1.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 1.3.5

1.10 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะขายตามรายละเอียดในข้อ 1.3.2

1.11 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภายหลังจากที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ได้แจ้งยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเวสติน และพื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ติดกับส่วนของโรงแรมเวสติน) บริษัทฯ จะต้องทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยภายในไม่เกิน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาเป็นอันเลิกกัน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่ารื้อถอนไม่ว่าโดยฝ่ายใดจะเป็นผู้ดำเนินการก็ตาม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถใช้ประโยชน์และมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสติน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อีกต่อไป

โดยสรุป

- (1) หากบริษัทฯ เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้เงินสดเข้ามาจำนวนสูงสุดไม่เกิน 494.60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 และค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งยุติคดีความที่มีต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม)
- (2) หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องยุติกิจการโรงแรมจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 (สัดส่วนรวมร้อยละ 75 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ทำให้ไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสติน และธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน บริษัทฯ ยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าค้างชำระให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 1 ภาระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าว และคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกลุ่มที่ 2 (สัดส่วนรวมร้อยละ 25 ของกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม) ยังคงดำเนินต่อไปในกระบวนการของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา

1.12 รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569 BTS ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.20 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTS จึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569

2. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และกรอบระยะเวลาโดยสังเขป

บริษัทฯ จะดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2569 โดยมีกรอบระยะเวลาโดยสังเขป ดังนี้

กรอบเวลา	รายละเอียด
วันที่ 22 กันยายน 2569	คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
ภายในเดือนพฤศจิกายน 2569	- ลงนามในสัญญาซื้อขายและเริ่มกระบวนการขาย - บริษัทฯ ดำเนินการประกาศโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมเวสตินให้แก่ผู้ซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
ภายในปี 2569	ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่จะขาย

- ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเวสติน อีกต่อไป โดยรายได้หลักจะมาจาก
- (1) รายได้จากธุรกิจโรงแรมอื่นๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
 - (2) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีห้องชุดรอการขายคงเหลือ ดังนี้ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 75 ห้องชุด , โครงการหัวหิน บลู ลาгуณ รีสอร์ท จำนวน 1 ห้องชุด, และโครงการอมารธา เรสซิเดนเชส ระยอง จำนวน 9 ห้องชุด
 - (3) รายได้ค่าเช่า จากโครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นต้น
 - (4) รายได้อื่น เช่น รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มของร้านอาหาร และรายได้จากการขายที่ดินโครงการรอพัฒนา จังหวัดระยอง เป็นต้น
 - (5) ส่วนแบ่งเงินลงทุนในโครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ และที่ดินเปล่า โครงการเจริญนคร (กิจการร่วมค้า) โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเป็นดังนี้

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

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากการยกเลิกสัญญา และอื่นๆ

2.2 การวิเคราะห์สถานะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ

ไม่มี เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้การดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสติน เพื่อลดความเสียหายหากไม่ดำเนินการใดๆ

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

2.3 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน

- (1) บริษัทฯ ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (2) RABBIT มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญไปจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน หรือไม่ได้รับการสละสิทธิ์จากผู้จะซื้อ
- (4) บริษัทฯ และผู้จะซื้อ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการในวันโอนกรรมสิทธิ์ของสัญญาจะซื้อจะขายได้ครบถ้วน

2.4 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ จะดำเนินการต่อเนื่องอย่างถึงที่สุดในการจัดหากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้ค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้ำชำระ และประเมินประนีประนอม และ/หรือ จัดหาผู้ลงทุน แหล่งทุนใหม่เข้ามา เพื่อคงสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเวสตินอันเป็นทรัพย์สินที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม จากปัญหาการขาดสภาพคล่องและมีหนี้ค้ำจำนวนมาก จึงมิได้ดำเนินการได้ง่ายนักและภายในระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอย่างเร่งด่วน จึงจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานต่อเนื่อง การสูญเสียรายได้หลัก เนื่องจากต้องส่งคืนพื้นที่และยุติการดำเนินงานของโรงแรมเวสติน และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

3. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทฯ ไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการธุรกรรมในครั้งนี้) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การขายทรัพย์สินที่จะขาย ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีข้อพิพาททางกฎหมายและอยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ ประกอบกับผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน จึงทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องเร่งแก้ไขปัญหาย่างเร่งด่วน เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น จึงมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปด้วยประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ดังนี้

ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาด้วยความรอบคอบทุกด้านแล้วเห็นว่า ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันบริษัทฯ มี 2 ทางเลือกหลัก คือ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สิน หรือ (ข) ใช้งานทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ จนกว่าจะเข้าสู่กระบวนการรื้อถอน และ/หรือ การฟ้องบังคับโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งทางเลือก (ข) มีความเสี่ยง ไม่เป็นผลดีต่อบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่บานปลาย และการเจรจากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำเป็นต้องมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ ดังนั้น ทางเลือกที่ (1) จึงมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผลต่อสถานะของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเวสติน จะเป็นประโยชน์สูงสุดในหลากหลายด้าน และเป็นการแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จ กล่าวคือ บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินที่มีกรณีพิพาท ลดภาระค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้ำชำระ และสามารถยุติคดีความที่มีอยู่ โดยที่บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้มาเสริมสภาพคล่อง และ/หรือ ชำระภาระหนี้ค้ำค้ำที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก

อนึ่ง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ กำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่ชัดเจนและเร่งด่วนภายใต้สถานการณ์ที่บริษัทฯ มีอาการรอช้าได้ อีกทั้งยังได้ประโยชน์จากการที่มีกระแสเงินสดเข้ามาใช้จ่ายค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้ำชำระ, การยุติคดีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งบริษัทฯ มีข้อเสียเปรียบ เนื่องจาก RABBIT มีศักยภาพและความน่าเชื่อถือที่สามารถให้ความเชื่อมั่นในการเข้าทำธุรกรรมให้แล้วเสร็จได้ภายในกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่อาจเป็นข้อจำกัด หากทำรายการกับบุคคลภายนอกรายอื่น

ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาว่า บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ แต่ในทางกลับกันบริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากผลของคดีในอดีตและที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากการค้ำชำระค่าเช่าและด้วยประโยชน์อื่นๆ ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (รวมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าราคาซื้อขายมีความเหมาะสมโดยเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้ประโยชน์จากการรวมค่าเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ค้ำชำระไว้ในราคาซื้อขาย นอกจากนี้ยังได้สอบถามมูลค่าทางบัญชีกับราคาประเมินทรัพย์สินแล้วด้วย ส่วนเงื่อนไขการทำรายการเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

4. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาตรวจสอบข้อมูลในการเข้าทำรายการด้วยความระมัดระวังแล้ว และเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ภายใต้ภาวะวิกฤตที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

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

5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ส่วนนายอมรินทร์ นฤหาลำ กรรมการอื่น 1 ราย งดออกเสียง