รายงานประจำปี 2563

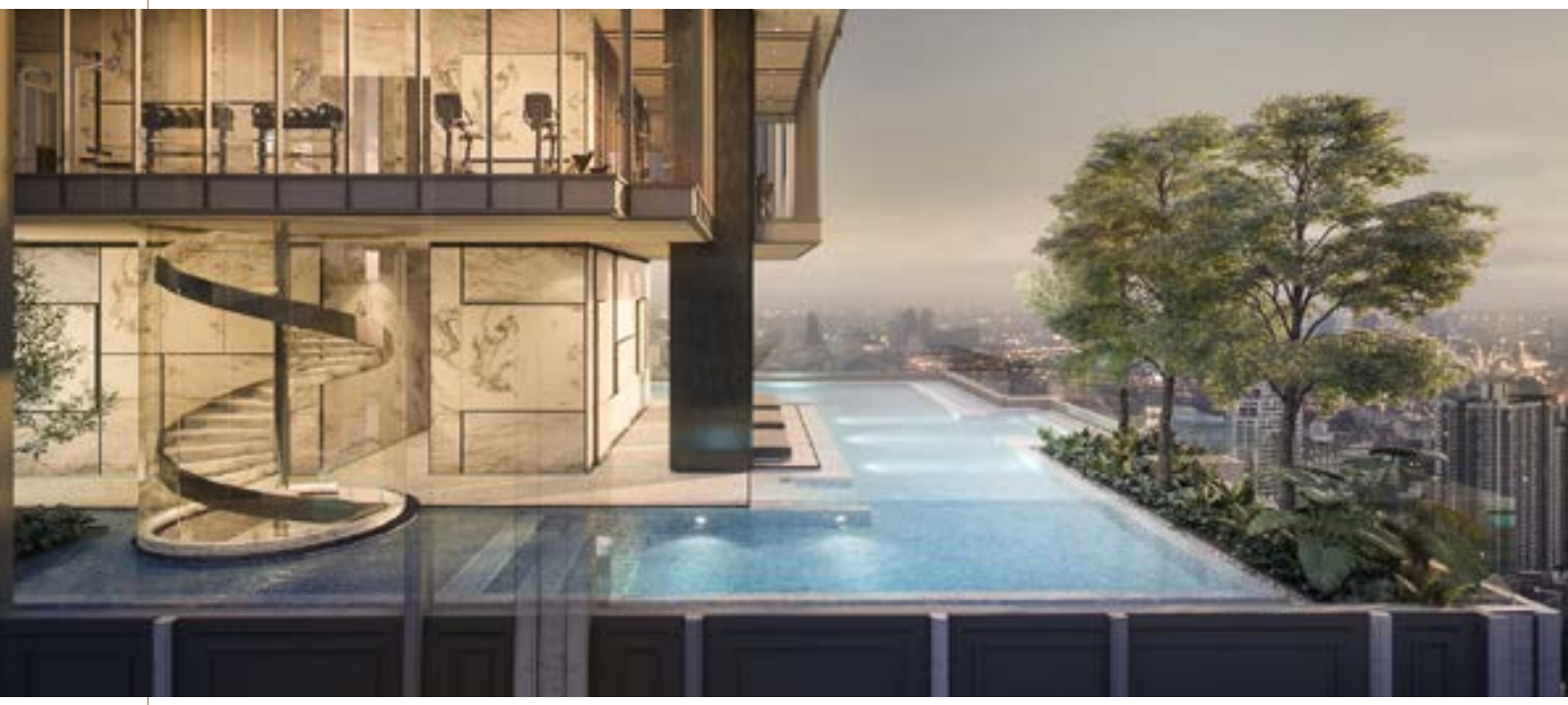
GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

ANNUAL
REPORT
2020

สารบัญ CONTENT

สารจากประธานกรรมการ	2
จุดเด่นทางการเงิน	4
ผลการดำเนินงานของปี 2563 และการวิเคราะห์	6
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	27
คณะกรรมการบริษัท	46
คณะผู้บริหาร	57
แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม	64
ปัจจัยความเสี่ยง	68
ความรับผิดชอบต่อสังคม	78
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	94
การควบคุมภายใน	117
รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ	118
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	122
งบการเงิน	127
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	137
รายการระหว่างกัน	214
ข้อมูลทั่วไป	215
บุคคลอ้างอิง	217
Message from the Chairman	218
Financial Highlight	220
2020 Operation Result and Analysis	222
Nature of Business	243
The Board of Directors	255
Management	266
Industry Outlook	271
Risk Factors	275
Corporate Social Responsibilities	284
Shareholders' Structure and Management	300
Internal Control	325
Report of The Audit Committee	326
Independent Auditor's Report	330
Financial Statements	335
Notes to Financial Statements	345
Related Parties and Connected Transactions	396
Corporate Information	397
References	399

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY



ปี 2563 นี้ถือได้ว่าเป็นปีที่หนักหน่วงปีหนึ่งของมนุษยชาติ เนื่องจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ หรือที่เรียกว่า โควิด-19 ที่ได้คร่าชีวิตผู้คนไปแล้วกว่า 2.2 ล้านคน และติดเชื้ออีกกว่า 103 ล้านคนทั่วโลก ถึงแม้ประเทศไทยจะมีมาตราการควบคุมที่ได้ผล ทำให้จำนวนผู้ติดเชื้อน้อยกว่าประเทศอื่นๆ แต่ก็ทำให้การท่องเที่ยวได้รับผลกระทบขั้นรุนแรงและรวมไปถึงภาคธุรกิจอสังหาทรัพย์ สืบเนื่องจากโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบแล้วผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจไปทั่วโลกรุนแรงพอๆ กับสงครามโลกด้วยซ้ำไป โดยพิเคราะห์ข้อมูลของภาครัฐเมื่อตอนปลายปี 2562 ที่คาดการณ์ว่าประเทศไทย ปี 2563 จะมีโอกาสได้ต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 40 กว่าล้านคน จนมาเกิดเหตุการณ์ที่ไม่มีใครคาดคิด ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวสั่นสะเทือน จำนวนนักท่องเที่ยว ลดลงเหลือเพียง 6.7 ล้านคน

ทั้งนี้ แต่ละภาคส่วนธุรกิจของบริษัท ทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ได้มีการปรับตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งการเร่งสร้างรายได้ โดยใช้กลยุทธ์ต่างๆ ดึงดูดอุปสงค์ที่มีอยู่ในประเทศซึ่งมีการระมัดระวังการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น กลยุทธ์หลักๆ จึงเน้นไปที่การเพิ่มมูลค่าของสินค้า ควบคู่ไปกับการควบคุมค่าใช้จ่ายโดยเฉพาะอย่างยิ่งการลดค่าใช้จ่ายของแต่ละโรงแรมในเครือของบริษัทฯ

ถึงกระนั้น บริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจจากการระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธ์ใหม่จึงตั้ง “บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกล์ฟ จำกัด (GGG)” เป็นการร่วมลงทุนกับ กลุ่มของนาย ประชัย กองวารี เพื่อผลิตและส่งออกถุงมือยาง โดยลงทุนสร้างโรงงานแห่งใหม่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยวางเป้ารั้งตำแหน่ง

สารจากประธานกรรมการ

ผู้ผลิตถุงมือยางรายใหญ่อันดับ 2 ของไทย การลงทุนครั้งนี้เป็นการขยายเข้าสู่กลุ่มธุรกิจสุขภาพ หรือ เฮลท์แคร์เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากธุรกิจโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน กล่าวคือ วิกฤติโควิด-19 ได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ และวิถีชีวิตของคนอย่างมหาศาล ทุกคนต้องปรับตัวเนื่องจากบริบทโลกได้เปลี่ยนไป เป็นกระแสให้ทุกธุรกิจต้องปรับตัวเข้าสู่โมเดลธุรกิจใหม่ สำหรับประเทศไทยเป็นที่ประจักษ์ได้รับการยอมรับจากประชาคมโลกว่ามีความโดดเด่นเหนือใครในด้านเฮลท์แคร์ จึงถือเป็นศักยภาพที่เข้มแข็งที่สุด ซึ่ง บริษัท แกรนด์ แอสเสทฯ ศึกษาด้วยความตระหนักถึงความเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และเราเลือกที่จะปรับแนวทางให้สอดคล้องกับศักยภาพของประเทศ มั่นใจว่าการผสานเข้ากับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ จากนี้ไปจะเป็นวิธีการประกอบธุรกิจแนวใหม่ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรมด้วย

ท้ายที่สุดนี้ ผมขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการะคุณทุกท่าน สถาบันการเงินต่าง ๆ คณะผู้บริหาร และพนักงานทุกคน สำหรับความทุ่มเทพยายาม และให้ความสนับสนุนแก่บริษัทด้วยดีตลอดปีที่ผ่านมา

นายวิชัย ทองแตง
ประธานกรรมการ

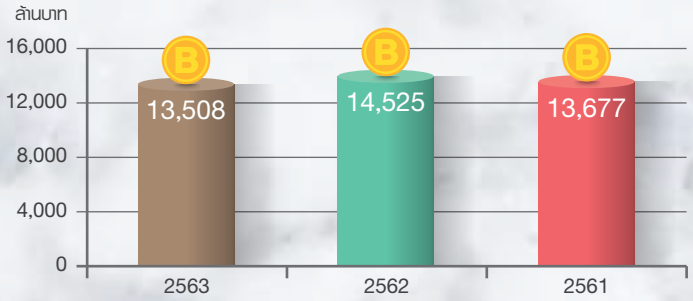
จุดเด่นทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

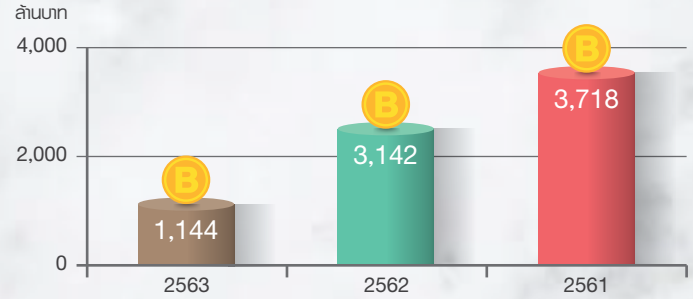
	2563	2562	2561
ข้อมูลทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	13,507,764	14,524,823	13,676,966
หนี้สินรวม	10,396,521	10,364,368	9,115,365
ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว	3,615,930	3,615,930	3,615,930
ส่วนของเจ้าของรวม	3,111,243	4,160,455	4,561,601
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,057,494	4,101,607	4,496,954
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	793,010	2,521,931	1,738,920
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	170,580	413,178	1,586,094
รายได้รวม	1,144,246	3,141,523	3,718,441
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1,041,141)	(302,176)	283,625
อัตราการเติบโต (%)			
สินทรัพย์รวม	(7.00%)	6.20%	47.30%
ส่วนของเจ้าของรวม	(25.22%)	(8.79%)	25.90%
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(25.46%)	(8.79%)	24.12%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	(68.56%)	45.03%	59.07%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(58.72%)	(73.95%)	32.66%
รายได้รวม	(63.58%)	(15.52%)	26.66%
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (%)			
อัตรากำไรขั้นต้น	(4.02%)	42.96%	38.98%
อัตรากำไรสุทธิ	(90.99%)	(9.62%)	7.63%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(7.43%)	(2.14%)	2.47%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(28.64%)	(6.93%)	6.93%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.70	1.19	1.41
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.34	2.49	2.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น[2]	2.52	1.58	1.26
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น[1]	0.85	1.13	1.31
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น[1]	(0.287)	(0.084)	0.083
อัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไร[1]	(1.99)	(9.29)	9.88
เงินปันผลต่อหุ้น[1]	-	0.025	0.004445

หมายเหตุ : 1. จำนวนหุ้นที่ใช้คำนวณจากจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญ เพื่อสะท้อนผลกระทบของการออกหุ้นปันผล (ถ้ามี)
2. คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

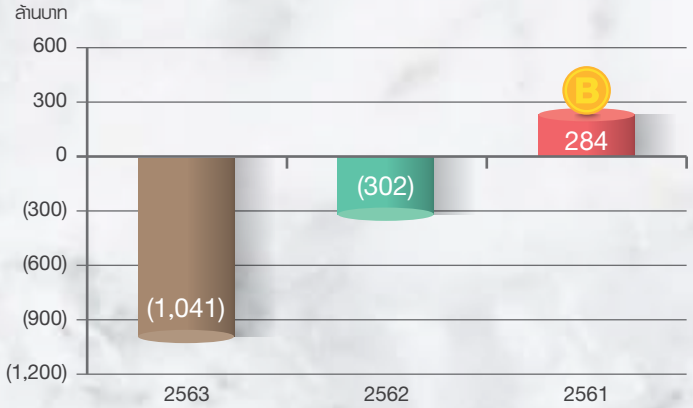
สินทรัพย์รวม



รายได้รวม



กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี



ผลการดำเนินงานของปี 2563 และการวิเคราะห์

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 ภายใต้ชื่อ “บริษัท สุขุมวิท เซ็นเตอร์ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อบริษัท เป็นชื่อ บริษัท พี. เอส. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ออฟ คอมปานีส์ จำกัด ก่อนที่จะเปลี่ยนมาเป็นชื่อ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และบริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการ หมวดธุรกิจการท่องเที่ยวและสันทนาการ ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 5,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3,615,929,965 บาท

บริษัทวางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลตอบแทนในระยะสั้นและปานกลาง และการลงทุนในส่วนของธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายสร้างผลตอบแทนในระยะยาว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการพึ่งพาผลตอบแทนจากธุรกิจด้านใดด้านหนึ่ง และเป็นวิธีในการเพิ่มมูลค่าให้กิจการในการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

โดยกลุ่มบริษัทได้แบ่งแยกการดำเนินงานและแผนงานของธุรกิจ ออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ภายใต้บริษัท

- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 132 ห้อง)
- โครงการหัวหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ห้อง)
- โครงการเดอะ เทรนดี้คอนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2 ห้อง)
- โครงการระยอง วิลล่า (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)
- โครงการระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

- โครงการระยอง วิลล่า (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เปิดขายแล้ว และคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายปี 2564)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด

- โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

2. ธุรกิจโรงแรม

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศในอนาคต โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โรงแรมของกลุ่มกิจการในปัจจุบัน มีดังนี้

โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

ภายใต้บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลส์และทาวเวอร์ส

โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัท
- โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัท โอเวนเดล จำกัด
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

3. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัท โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการดิ อัลเล่ซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11

สรุปเหตุการณ์สำคัญ ในระหว่างปี 2563

ในระหว่างปี 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อธุรกิจโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะธุรกิจภาคบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบรุนแรงจากมาตรการป้องกันการระบาด เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจจากต่างประเทศลดลงอย่างมากซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มกิจการ

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้เข้าลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.5 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบัน บริษัทดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานและติดตั้งเครื่องจักร

สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท และบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 1,041 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 739 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 245 จากปี 2562 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ได้ขยายวงกว้างขึ้นจากผลของมาตรการป้องกันการระบาดของการติดเชื้อ เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทางของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้ยอดการเข้าพักของลูกค้าในโรงแรมของกลุ่มกิจการลดลง กระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกลุ่มกิจการอย่างมีสาระสำคัญ ถึงแม้ว่ากลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น แต่กำไรขั้นต้นของกลุ่มกิจการยังคงลดลง

รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีสัดส่วนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 69 และร้อยละ 15 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2563		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	793.01	69.30	2,521.93	80.28
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	170.58	14.91	413.18	13.15
รายได้ค่าเช่า	36.20	3.16	37.93	1.21
รายได้จากธุรกิจหลักรวม	**999.79**	**87.37**	**2,973.04**	**94.64**
เงินปันผลรับ	10.53	0.92	10.53	0.34
รายได้อื่น	133.92	11.71	157.95	5.02
รายได้รวม	**1,144.24**	**100.00**	**3,141.52**	**100.00**

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,144 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,998 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 จากปี 2562 จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โรงแรมของกลุ่มกิจการมีอัตราการเข้าพักที่ลดลงโดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพ ส่งผลรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 1,729 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 จากปี 2562 และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 243 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562

<u>รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม</u>

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 793 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 1,729 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 จากปี 2562 ตามยอดการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง จากผลกระทบของมาตรการการป้องกันการระบาดของ COVID-19 เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทาง รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 243 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2563 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (ห้อง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	13	163	132
โครงการไฮด์ สุขุมวิท	1	8	-
โครงการหัวหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการเดอะ เทรนดี้คอนโดมิเนียม	-	-	2
รวม	**14**	**171**	**135**

ในช่วงปลายปี 2562 บริษัทได้เปิดขายอาคารคอนโดมิเนียมโครงการหนึ่งของบริษัทให้แก่นักลงทุนทั่วไป โดยมูลค่าที่ขายได้มีจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ซึ่งมีเงื่อนไขในการชำระเงินภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินสดบางส่วน และตั๋วสัญญาใช้เงินบางส่วน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซบเซา ซึ่งบริษัทได้พยายามติดตามทวงถามและได้เรียกหลักประกันจากลูกหนี้ดังกล่าวมาจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ดังกล่าวซึ่งมีราคาประเมินจำนวน 60 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2563 ยอดหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระหลังหักหลักประกันมีจำนวน 56 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มีการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไว้แล้วเต็มทั้งจำนวน

<u>รายได้ค่าเช่า</u>

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จากปี 2562 ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และอื่น ๆ

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 134 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริหารจัดการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แก่กิจการร่วมค้าตามการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการ

ต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,416 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,066 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 จากปี 2562 โดยเป็นการลดลงของต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 656 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 158 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 365 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 64 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 49 ล้านบาท

ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2563		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	919.92	88.46	1,415.11	83.45
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	107.02	10.29	259.04	15.28
ต้นทุนการให้เช่า	13.05	1.25	21.59	1.27
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	**1,039.99**	**100.00**	**1,695.74**	**100.00**

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 920 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 495 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 จากปี 2562 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 107 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562 ตามเป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนการให้เช่า

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 จากปี 2562 จากการที่พื้นที่เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องมีจำนวนลดลง

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

	2563		2562	
	กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ล้านบาท)	**อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น** (ร้อยละ)	**กำไรขั้นต้น** (ล้านบาท)	**อัตรากำไรขั้นต้น** (ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	(126.91)	(16.00)	1,106.82	43.89
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63.56	37.26	154.14	37.31
ธุรกิจให้เช่า	23.15	63.95	16.34	43.08
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	**(40.20)**	**(4.02)**	**1,277.30**	**42.96**

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 166 ล้านบาท ลดลงจำนวน 158 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 จากปี 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 599 ล้านบาท ลดลงจำนวน 365 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 จากปี 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับอัตราการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง

ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 64 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างปีของลูกหนี้การค้าที่คงค้างนาน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 547 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 จากปี 2562 มาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติในระหว่างปี ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 48 ล้านบาท

ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 186 ล้านบาท จากปี 2562 เนื่องจากมีการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษี การตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

จากข้อมูลรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสามารถสรุปกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(218.46)	519.54
ขาดทุนสุทธิ	(1,041.14)	(302.18)
รายได้รวม	1,144.24	3,141.52
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(90.99)	(9.62)

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2563 เท่ากับขาดทุน 218 ล้านบาท และมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,041 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนร้อยละ 91 ของรายได้รวม การที่ EBITDA ลดลงจากปีก่อนจำนวน 738 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 1,234 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 91 ล้านบาท เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวและมีผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ลดลง อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562
ขาดทุนสุทธิ	(1,041.14)	(302.18)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,615.93	3,615.93
ส่วนของเจ้าของรวม	3,111.24	4,160.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(28.64)	(6.93)

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2563 เท่ากับติดลบร้อยละ 29 ติดลบเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เกิดจากผลขาดทุนของปีปัจจุบัน

ฐานะการเงินรวม

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์	13,507.76	14,524.82
หนี้สิน	10,396.52	10,364.37
ส่วนของเจ้าของ	3,111.24	4,160.45

สินทรัพย์

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 13,508 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,017 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 จาก ณ สิ้นปี 2562

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของสินทรัพย์รวม จำนวน 7,816 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสินทรัพย์รวม จำนวน 1,584 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของสินทรัพย์รวม จำนวน 678 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ของสินทรัพย์รวม จำนวน 673 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5
- เงินลงทุนในการร่วมค้าของสินทรัพย์รวม จำนวน 665 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5

<u>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</u>

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 7,816 ล้านบาท ลดลงจำนวน 306 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปี จำนวน 334 ล้านบาท และการโอนเปลี่ยนประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ จำนวน 26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้จ่ายเพื่อก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 56 ล้านบาท

<u>ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 1,584 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและปิดต้นทุนของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 รวมจำนวน 107 ล้านบาท และ 18 ล้านบาทตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการระยอง วิลล่า ในระหว่างปี จำนวน 72 ล้านบาท

<u>เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน</u>

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 798 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากได้ยกเลิกและขอคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารในระหว่างปี

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 678 ล้านบาท ลดลง จำนวน 23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2562

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อแหล่งที่มาของเงินทุน

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 673 ล้านบาท เป็นผลมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 711 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปีจำนวน 129 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมียอดลดลงจากค่าเสื่อมราคาจำนวน 167 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	40.00	443.02	452.82
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด (1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์	42.00	184.65	164.97
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (2)	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	37.78	-
			665.45	**617.79**

(1) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd

(2) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มนายประชัย กองวารี

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามการเพิ่มทุนตามสัดส่วนของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 21 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง และบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 50.5 ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้รับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีจากบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 10 ล้านบาท และจากบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท

<u>เงินลงทุนระยะสั้น / สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร</u>

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารจากเงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร ณ สิ้นปี 2563 ลดลงจำนวน 520 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากครบกำหนดการลงทุน อย่างไรก็ตามเงินส่วนใหญ่ได้ถูกนำไปเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติของโรงแรมของบริษัทย่อย

หนี้สิน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 10,397 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินในระหว่างปี อย่างไรก็ตามมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาเช่า (TFRS 16) มาถือปฏิบัติ

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้	6,447.82	62.02	6,852.50	66.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,046.10	19.68	1,458.29	14.07
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	722.03	6.95	735.70	7.10
หนี้สินตามสัญญาเช่า	539.93	5.19	26.92	0.26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	314.21	3.02	566.59	5.47
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	93.43	0.90	151.69	1.46
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	-	149.71	1.44
อื่น ๆ	233.00	2.24	422.97	4.08
หนี้สินรวม	**10,396.52**	**100.00**	**10,364.37**	**100.00**

จากตารางข้างต้นหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หุ้นกู้	6,447.82	6,852.50
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,995.00)	(1,642.85)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	3,452.82	5,209.65

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 6,448 ล้านบาท ลดลงจำนวน 405 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้น้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยในระหว่างปีบริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ จำนวน 1,232 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,644 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวมล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	อายุ	วันออกตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563	600,000	1,000	600	6.00	1 ปี	17 ม.ค. 63	17 ม.ค. 64
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563	300,000	1,000	300	7.00	2 ปี 6เดือน	11 ก.ย. 63	11 มี.ค. 66
ครั้งที่ 3/2563	276,500	1,000	277	6.85	2 ปี 6 เดือน	22 ต.ค. 63	22 เม.ย. 66
ครั้งที่ 4/2563	55,000	1,000	55	6.00	1 ปี	27 พ.ย. 63	26 พ.ย. 64

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,046.10	1,458.29
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(215.50)	(136.56)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	1,830.60	1,321.73

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 588 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นในระหว่างปีจำนวน 890 ล้านบาท ในขณะเดียวกันได้ชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 297 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้เงินกู้ตามเงื่อนไขในสัญญา

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 722 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า	646.93	31.48
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(107.00)	(4.56)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	539.93	26.92

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 540 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 513 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 มาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ จำนวน 479 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปี จำนวน 120 ล้านบาท และรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 50 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมียอดลดลงจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน จำนวน 136 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 314 ล้านบาท ลดลงจำนวน 253 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 จาก ณ สิ้นปี 2562 เกิดจากผลสืบเนื่องของการระบาดของ COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมลดปริมาณการสั่งซื้อสินค้าและบริการ ทำให้ยอดเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเช่นกัน นอกจากนี้มีการจ่ายชำระในส่วนของเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 150 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 72 ล้านบาท และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 7 ล้านบาท โดยเป็นของโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท และโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 30 ล้านบาท

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมลดลงจำนวน 42 ล้านบาท ตามยอดการท่องเที่ยวช่วงปลายปีที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และเงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 16 ล้านบาท ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ในระหว่างปี

เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน

บริษัทชำระคืนตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 150 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2563 ณ สิ้นปี 2563 ไม่มีตั๋วแลกเงินคงเหลือ

ส่วนของเจ้าของ

กลุ่มกิจการมีส่วนของเจ้าของรวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 3,111 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,049 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามผลประกอบการขาดทุนของกลุ่มกิจการในปี 2563 จำนวน 1,041 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 17 ล้านบาท เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย จำนวน 2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการมีกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิภาษี จำนวน 11 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของเจ้าของของกลุ่มกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,615.93	3,615.93
ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	49.89
กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(578.14)	448.42
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(30.19)	(12.64)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,057.49	4,101.60
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53.75	58.85
ส่วนของเจ้าของรวม	**3,111.24**	**4,160.45**

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.34	2.49
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น[1]	2.52	1.58

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2563 เท่ากับ 3.34 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.49 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปี และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินของกลุ่มกิจการจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(946.06)	(229.15)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,124.32	(1,314.46)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(201.37)	1,166.32
กระแสเงินสดสุทธิลดลง	**(23.11)**	**(377.29)**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 946 ล้านบาท เนื่องจากผลของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มกิจการ ได้แก่ เงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ลดลงอย่างมาก นอกจากนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น สุทธิใช้ไปจำนวน 358 ล้านบาท ใช้ในการชำระดอกเบี้ย จำนวน 577 ล้านบาทและชำระภาษีเงินได้สุทธิจากการรับคืนภาษีเงินได้ จำนวน 11 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มกิจการได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน โดยได้รับคืนเงินฝากธนาคารเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันจำนวน 797 ล้านบาท เงินฝากประจำธนาคารลดลงจำนวน 520 ล้านบาท จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 49 ล้านบาท และเงินปันผลรับจำนวน 11 ล้านบาท ในขณะเดียวกันได้ให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 128 ล้านบาท จ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงโรงแรมและพื้นที่ให้เช่าจำนวน 65 ล้านบาท และจ่ายค่าหุ้นลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 59 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2563 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทจำนวน 1,232 ล้านบาท เงินรับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 890 ล้านบาท เงินรับจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 148 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,644 ล้านบาท ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาจำนวน 297 ล้านบาท ชำระคืนตั๋วแลกเงินจำนวน 300 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 110 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 98 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระหว่างปี 2562 ถึงปัจจุบัน มีดังนี้

ปีผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
2561	0.025	90.39	17 พฤษภาคม 2562
2562	งดจ่ายเงินปันผล		

ความเพียงพอของสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	899	388
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,300	-
รวม	**2,199**	**388**

ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในข้อมูลทางการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าว แยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ	31 ธันวาคม 2563
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	24
รวม	**66**

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาใช้บริการระยะยาวยกเลิกไม่ได้ ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าวข้างต้นมีระยะเวลาการเกิดภาระกระจายตัว ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ระยะเวลาในการเกิดภาระผูกพันตามสัญญา	31 ธันวาคม 2563
ภายใน 1 ปี	11
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	11
เกินกว่า 5 ปี	13
รวม	**35**

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดูหัวข้อ งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งมีการระบุมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ลักษณะธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลัก 2 ประเภทคือ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของธุรกิจโรงแรม บริษัทมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจเน้นการลงทุนในธุรกิจโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยจะจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกเข้าบริหารงาน อาทิ กลุ่ม Marriott International และกลุ่ม Hyatt International Corporation เป็นต้น ทั้งนี้การลงทุนโรงแรมในกรุงเทพฯ บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ อย่างเช่น โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทและโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส บริหารจัดการโรงแรมโดยกลุ่ม Marriott International ขณะที่โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ตั้งอยู่บนปากซอยสุขุมวิท 13 บริหารจัดการโรงแรมโดยกลุ่ม Hyatt International Corporation นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายกระจายการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปต่างจังหวัดที่เป็นสถานที่แหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศ เช่น โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ซึ่งทั้งสองแห่งบริหารจัดการโรงแรมโดยกลุ่ม Marriott International

ส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะเลือกลงทุนในโครงการที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้ในระยะสั้น เน้นการลงทุนในย่านธุรกิจและใกล้ระบบขนส่งมวลชนที่สำคัญ อาทิ ตามแนวรถไฟฟ้า อย่างเช่น โครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม, โครงการไฮด์ สุขุมวิท, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ เป็นโครงการห้องชุดพักอาศัยระดับ High-End ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท โดยเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง-สูง (ทั้งในประเทศและต่างประเทศ) ซึ่งต้องการที่พักอาศัยในย่านธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนก่อสร้างในโครงการหัวหิน บลู ลากูน เพื่อเสนอขายให้กลุ่มลูกค้าระดับรายได้สูงที่ต้องการที่พักผ่อนเป็นการส่วนตัวหรือไว้พักผ่อนตอนเกษียณอายุ และโครงการระยอง วิลล่าและคอนโดมิเนียม เป็นโครงการหรูพร้อมบริการระดับโรงแรมห้าดาว ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่พัฒนามาเพื่อตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายคนไทยและต่างชาติ รองรับการเติบโตของพื้นที่จังหวัดระยอง ทั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษและโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน และโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา อีกทั้งการประกอบธุรกิจของบริษัทยังคำนึงถึงการบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าในระยะยาว

2. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึง 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม						
ห้องพัก	462	40	1,636	52	1,119	30
อาหารและเครื่องดื่ม	299	26	803	26	554	15
อื่น ๆ[1]	32	3	83	3	66	2
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	**793**	**69**	**2,522**	**81**	**1,739**	**47**
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	171	15	413	13	1,586	43
รายได้ค่าเช่า	36	3	38	1	13	-
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	235	6
เงินปันผลรับ	11	1	11	-	8	-
รายได้อื่น[2]	133	12	158	5	137	4
รวมรายได้ทั้งสิ้น	**1,144**	**100**	**3,142**	**100**	**3,718**	**100**
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (%)		**(64%)**		**(15%)**		**27%**
อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงแรม (%)		(69%)		45%		59%
อัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)		(59%)		(74%)		33%

หมายเหตุ 1) รายได้อื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าซักรีด ศูนย์ออกกำลังกาย และศูนย์บริการธุรกิจ เป็นต้น
2) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และอื่น ๆ

3. ธุรกิจโรงแรม

โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok)

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า อโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดยกลุ่ม Marriott International ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 7,000 แห่ง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก ณ ปัจจุบัน ณ ปัจจุบัน Marriott International บริหารโรงแรมทั้งหมด 30 แบรนด์ ได้แก่ Westin®, Sheraton®, W®, St. Regis®, JW Marriott®, The Ritz-Carlton®, The Luxury Collection®, EDITION®, BVLGARI®, Marriott®, Marriott Executive Apartments®, Delta Hotels®, Renaissance Hotels®, DESIGN HOTELS®, Autograph Collection®, Le Meridian®, TRIBUTE PORTFOLIO®, Courtyard Marriott®, SpringHill Suites®, FourPoints®by Sheraton, Aloft®, Residence Inn®, AC Hotels®, Gaylord®, Protea Hotels®, Fairfield Inn®, TownePlace Suites by Marriott®, Moxy Hotels® และ Element by Westin®

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับบริการโรงแรมครบวงจร อาทิเช่น ห้องแกรนด์บอลรูม, ห้องเอนกประสงค์เพื่อการประชุมและจัดเลี้ยงสัมมนา, ห้องอาหารซีซั่นนอลเทสท์ส (“Seasonal Taste”) ห้องอาหารและเครื่องดื่มนานาชาติ, “ห้องอาหารญี่ปุ่นคิสโส่” (“Kisso”) โดยห้องอาหารทั้งสองได้รับรางวัลเกียรติยศ “Best Restaurant” จากนิตยสารไทยแลนด์แททเลอร์ ในปี 2557, ห้องอาหาร “Zest Bar & Terrace”, ศูนย์บริการทางธุรกิจ, วารีน่า สปา, เวสทินเวิร์คเอ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ และบริการซักรีดแก่องค์กรธุรกิจที่มีความต้องการ

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส (Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers)

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนเจริญกรุง 30 สามารถ บริหารจัดการโดยกลุ่ม Marriott International ผู้นำด้านธุรกิจโรงแรมระดับโลก จากโรงแรมสามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง พร้อมการต้อนรับอย่างไทย ด้วยมาตรฐานการบริการระดับโลกและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ สำหรับแขกผู้เข้าพักทุกท่าน โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย อยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานตากสินเพียง 1.6 กิโลเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมประกอบด้วย สระว่ายน้ำกลางแจ้ง 2 แห่งที่แวดล้อมไปด้วยต้นไม้สีเขียวขจี ฟิตเนสเซ็นเตอร์ 24 ชม. ที่หันหน้าสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ห้องเซาว์น่า สนามเทนนิส และเรือบริการสู่ ICON SIAM และรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานตากสิน โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส ยังเหมาะแก่การจัดงานสัมมนาหรืองานแต่งงานด้วยพื้นที่ 43,900 ตารางฟุต ริมแม่น้ำเจ้าพระยาอันแสนสวยงาม

นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการห้องอาหารนานาชาติ 4 ห้อง ประกอบไปด้วย “ฟีสท์” ห้องอาหารที่ให้บริการอาหารนานาชาติทั้งแบบบุฟเฟ่ต์, “จิออร์จิโอ” ห้องอาหารอิตาเลียนเหมาะสำหรับดินเนอร์ในวันพิเศษของทุกท่าน ดื่มด่ำกับบรรยากาศสบายๆ อันทรงเสน่ห์ นั่งพักจิบไวน์รสเลิศใต้แสงไฟสามารถเลือกนั่งภายในร้าน และบรรยากาศริมระเบียงเพื่อสัมผัสความงดงามริมแม่น้ำเจ้าพระยายามค่ำ “ธาราทอง” ห้องอาหารไทยตกแต่งในแบบเรือนไทยโบราณทำด้วยไม้สักทองทั้งห้อง คงเอกลักษณ์แห่งความเป็นไทยราวพระตำหนักฤดูร้อน เพลิดเพลินการแสดงนาฏศิลป์ไทยและดนตรีไทยทุกวันยกเว้นวันอาทิตย์, “ริเวอร์ไซด์ กริลล์ บาร์” ห้องอาหารริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มาพร้อมสารพันเมนูกริลล์ สลัดผักออร์แกนิคสดๆ เสิร์ฟคู่เครื่องดื่มสุดเก๋ วิสกี้และไวน์ ชั้นเลิศที่มีให้เลือกสรรมากมาย

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort & Spa)

(บริษัทถือหุ้นในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพีทาลิตี้ 10% และทำสัญญาเช่าเพื่อบริหารเป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2560 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงแรกอีก 4 คราว คราวละ 3 ปีรวมเป็นระยะเวลา 15 ปี)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รีสอร์ทระดับ 5 ดาว อยู่ภายใต้แบรนด์ “Sheraton Hotels & Resorts” ของกลุ่ม Marriott International ตั้งอยู่บนชายหาดอันเงียบสงบของชะอำ ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 200 กิโลเมตร การเดินทางสะดวกสบาย โดยใช้เวลาในการเดินทางโดยรถยนต์เพียงประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่ง อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น เรียงรายรอบสระว่ายน้ำและล้อมรอบด้วยสวนเขียวชอุ่ม ให้บริการห้องพักรวม จำนวน 240 ห้อง โดยเป็นห้องสวีท จำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลากูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตร ทอดตัวลดเลี้ยวไปตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้นานาชนิดแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งเพลิดเพลินกับวิวทะเล ท้องฟ้าสีคราม และชายหาดที่สวยงาม

ห้องอาหารขึ้นชื่อของโรงแรมประกอบไปด้วย “InAzia” ร้านอาหารที่ได้รับรางวัล“Thailand Best Restaurant” จากนิตยสารไทยแลนด์ แททเลอร์ 5 ปีซ้อน, “Salas” ห้องอาหารที่ให้บริการอาหารอิตาเลียนขนานแท้โดยเชฟมากฝีมือจากประเทศอิตาลี และ "Luna Lanai" ร้านอาหารกึ่งบาร์ที่บริการอาหารไทยและซีฟู้ดบาร์บีคิวริมหาด นอกจากนี้โรงแรม ยังมีบริการอื่นๆ เพื่อให้ผู้เข้าพักได้ผ่อนคลาย อาทิ “Shine Spa by Sheraton”, ฟิตเนสเซ็นเตอร์, สนามเทนนิส 2 แห่ง, และสตาร์คลับ

ทางโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ยังบริการห้องจัดสัมมนาขนาดกว้างขวาง โดยถูกออกแบบมาเป็นพิเศษเพื่อรองรับการจัดงานได้หลายงานพร้อมกัน หรือจะรวมเป็นห้องใหญ่ห้องเดียวก็สามารถทำได้ ประกอบด้วยห้องแกรนด์บอลรูมขนาด 820 ตร.ม. ซึ่งสามารถแยกออกเป็น 2 ห้องได้ โดยสามารถรองรับแขกได้ถึง 800 คน และห้อง Chandelier ห้องจัดสัมมนาขนาด 892 ตร.ม. ที่มีเพดานสูงถึง 7.6 เมตรจากพื้น ถูกออกแบบให้มีสไตล์โปร่งแสง สามารถกระจายแสงจากธรรมชาติได้ทั่วทุกมุมห้อง และสามารถแยกออกเป็นห้องประชุมย่อยได้ถึง 7 ห้องอีกด้วย

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอแรงบันดาลใจแห่งเอกลักษณ์ของการพักผ่อนที่จะคงอยู่ในความทรงจำอันล้ำค่าตราบนานเท่านาน ด้วยวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 53 หลัง บนทำเลที่ตั้งท่ามกลางวงล้อมอันเขียวชอุ่ม และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อนนานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปราณบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรค์อย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่มีใครเสมอเหมือน พร้อมสไตล์ของการบริการชั้นเลิศด้วยการเช็คอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเล่อร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำรับอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ "ห้องอาหารดาหลาและห้องอาหารลูน่า ลาปราณ" ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอิ่มเอมและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสีสันของทุกมื้ออาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit)

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งใหม่ของบริษัท ซึ่งเปิดอย่างเป็นทางการเมื่อเดือน มีนาคม 2562 บริหารจัดการโดย กลุ่ม Hyatt International Corporation ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำ มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 750 แห่ง ในกว่า 54 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ณ ปัจจุบัน Hyatt International Corporation บริหารโรงแรมทั้งหมด 12 แบรนด์ ได้แก่ Park Hyatt®, Grand Hyatt®, Hyatt Regency®, Hyatt Hotels®, Andaz®, Hyatt Centric®, Unbound Collection®, Hyatt Place®, Hyatt House®, Hyatt Ziva®, Hyatt Zilara® และ Hyatt Residence Club®

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทเป็นโรงแรมขนาด 31 ชั้นตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 มีสะพานเชื่อมโดยตรงเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสนานา มีห้องพักหลากหลายแบบจำนวนรวมทั้งสิ้น 273 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งห้องอาหารไทยและนานาชาติ ห้องประชุมจัดเลี้ยงและห้องบอลรูม ฟิตเนสเซ็นเตอร์ที่พร้อมบริการตลอด 24 ชั่วโมง สระว่ายน้ำและห้อง Regency Club Lounge ที่พร้อมให้บริการทั้งนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางมายังกรุงเทพฯ

โรงแรมโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป 3 ห้องอาหาร ดังนี้ “ล็อบบี้ เลาจน์ (The Lobby Lounge)” ตั้งอยู่บริเวรชั้นที่ 1 ของโรงแรม โดยให้บริการอาหารว่าง ชุดชา afternoon tea และเครื่องดื่มอย่าง ไวน์และเบียร์หลากหลายชนิด มีที่นั่งจำนวน 47 ที่นั่ง ซึ่งสะดวกลูกค้าการพบปะสังสรรค์หรือประชุมขนาดเล็ก “ห้องอาหารมาร์เก็ต คาเฟ่ (Market Cafe)” ร้านอาหารไทย ที่ให้บริการบุฟเฟต์นานาชาติตอนเช้า อาหารไทยมื้อกลางวันและเย็น มีครัวแบบเปิดโล่งมอบประสบการณ์การเตรียมอาหารไทยแก่ลูกค้าทั้งไทยและเทศสามารถรองรับแขกได้ 158 คน รวมไปถึงพื้นที่เอ้าท์ดอร์และห้องส่วนตัวที่รองรับแขกได้ถึง 20 คน และ “สเปคตรัมเลาจน์และบาร์ (Spectrum Lounge & Bar)” ร้านอาหารแห่งนี้มีพื้นที่กว้างขวางเป็นห้องจัดอีเวนต์ตอนกลางวันและสถานที่สังสรรค์ยามค่ำคืน โดยมีพื้นที่หลากหลายรูปแบบให้ลูกค้าเลือกตามอัธยาศัย ทั้งแบบ study room / library room / living room และพื้นที่เอ้าท์ดอร์ เหมาะสำหรับการจัดปาร์ตี้และงานแต่งงาน โดยสามารถรองรับแขกได้ 80 คนด้านใน และ 49 คนด้านนอก

นอกจากนี้ โรงแรมโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท มีพื้นที่สำหรับจัดงานประชุมและอีเว้นท์ต่างๆ ขนาด 1,359 ตารางเมตร รองรับแขกได้ถึง 850 คน ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 5 ของโรงแรม โดยสามารถแบ่งห้องออกได้เป็น 4 ห้องย่อย เหมาะสำหรับจัดงานในหลากหลายโอกาส

4. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor)

โครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” เป็นคอนโดมิเนียมระดับซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่ ซึ่งประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 45 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 311 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน และ เพ้นท์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 40 ถึง 357 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกว่า 2,000 ตารางเมตร ทั้งหมด 8 ชั้น 28 ฟังก์ชั่น มูลค่าโครงการกว่า 6,000 ล้านบาท ราคายูนิตเริ่มต้นที่ 9.89 ล้านบาท พื้นที่โครงการขนาด 2-2-18 ไร่ ติดถนนใหญ่บนสุขุมวิท ห่างจาก BTS ทองหล่อเพียง 250 เมตร ทั้งนี้ย่านทองหล่อ เป็นย่านที่คนไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นให้ความนิยมมาอย่างยาวนาน เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ไม่ว่าจะเป็น ร้านอาหารชั้นเลิศ โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนระดับแนวหน้าของประเทศ อยู่ใกล้โรงพยาบาลชั้นนำ เช่น รพ.สมิติเวช รพ.บำรุงราษฎร์ หรือศูนย์การค้าระดับลักซ์ชัวรี่ เช่น เอ็มควอเทียร์ เอ็มโพเรียม ปัจจุบันความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการดำเนินการไปแล้ว โดยรวม 40% และคาดว่าจะแล้วเสร็จตามกำหนดในปี 2564

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ เกิดจากการผนึกกำลังกันระหว่าง 3 บริษัทชั้นนำของไทยและระดับโลก ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอเฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทซูมิโตโม ฟอเรสทรี บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อันดับ 1 ใน 5 ของประเทศญี่ปุ่น มาร่วมกันพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับซุปเปอร์ลักชัวรี่ที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองไทย นอกจากนี้ทางโครงการยังได้คัดสรรการบริการด้านฮอสพิทอลลิตี้ระดับโลกให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” (HYDE Heritage Thonglor) โดย บริษัท แวเลอร์ ฮอสพิทอลลิตี้ พาร์ทเนอร์ส (Valor Hospitality Partners) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ทั้งใน อังกฤษ สหรัฐอเมริกา ดูไบ และ เอเชียแปซิฟิก เพื่อยกระดับการบริการในโครงการให้มี World Class Hospitality Services อย่างแท้จริง

ทางบริษัทฯ จึงให้ความมั่นใจได้ว่า โครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” จะเป็นหนึ่งในโครงการที่ดีที่สุดในเมืองไทย เพราะเราให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับมาตรฐานในการออกแบบ การก่อสร้าง วัสดุที่เลือกใช้ในโครงการ รวมไปถึงการคัดสรรการบริการฮอสพิทอลลิตี้ระดับโลก เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” ได้รับสิ่งที่ดีที่สุด ทั้งนี้โครงการยังได้รับรางวัล Award Winner Residential High-Rise Development Thailand โครงการที่พักอาศัยแบบอาคารสูงที่ดีที่สุดของประเทศไทย จากงาน International Property Awards 2020 จากประเทศอังกฤษ

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11)

สืบเนื่องจากความสำเร็จในการพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงให้ความสนใจต่อห้องชุดขนาดเล็กถึงปานกลางอยู่อีกเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ จึงได้จัดซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 11 เพื่อพัฒนาโครงการ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เพื่อตอบสนองความต้องการห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กถึงปานกลางของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยใช้บริษัทออกแบบที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้ง A49 และ PIA มาเป็นผู้ออกแบบ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าในระดับมาตรฐานเดียวกับโรงแรม 5 ดาวในเครือของบริษัท นอกจากนี้ทางโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ได้รับรางวัล Best Landscape Architectural Design ซึ่งเป็นการรับรองคุณภาพของโครงการได้เป็นอย่างดี

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 มูลค่าโครงการกว่า 4,000 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 39 ชั้น 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์พร้อมพื้นที่เพื่อพักอาศัยเพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่เพื่อการพักผ่อนบริเวณดาดฟ้า สูง 9 ชั้น 1 อาคาร โครงการนำเสนอห้องชุดหลากหลายแบบ แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 476 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน ดูเพล็กซ์ ลอฟท์ ดูเพล็กซ์ เพ้นท์เฮ้าส์ และวิลล่า เพ้นท์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 27 ถึง 178 ตารางเมตร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบันทางโครงการยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มเป้าหมาย High-End ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

โครงการระยองวิลล่า และคอนโดมิเนียม (Rayong Villa & Condominium)

โครงการระยองวิลล่า และคอนโดมิเนียมแบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการวิลล่า (Villas) และ โครงการคอนโดมิเนียม (Condominium) ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม (Hotel) 5 ดาว โครงการวิลล่า ตั้งอยู่บนพื้นที่ 37 ไร่ มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 ชั้น 2 - 4 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำ จำนวน 61 หลัง คาดว่าจะเปิดตัวโครงการฯ ภายในปี 2564 จุดเด่นของโครงการคือการให้ลูกค้าได้สัมผัสความรื่นรมย์ท่ามกลางธรรมชาติทั้งทะเลและภูเขา แวดล้อมด้วยความอุดมสมบูรณ์ของต้นไม้ใหญ่ในโครงการจำนวนมาก ในอนาคตโครงการมีแผนการสร้างคอนโดมิเนียมไฮไรส์ ริมชายหาดบนพื้นที่ 5 ไร่ เพียบพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกระดับโรงแรม 5 ดาวครบครัน

โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit)

โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย สูง 40 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน จูเนียร์เพ้นท์เฮ้าส์ และเพ้นท์เฮ้าส์ รวมจำนวน 454 ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 32.03 ถึง 487.63 ตารางเมตร มูลค่าโครงการรวมกว่า 5,000 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 ติดกับโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

โครงการไฮด์ สุขุมวิท เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยรูปแบบแนวคิดใหม่ ทุกตารางเมตรออกแบบให้สะท้อนความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบาย แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับชีวิตยุคใหม่ บนชั้น 5 ของอาคาร คลอบคลุมพื้นที่กว่า 2,500 ตางรางเมตร จากทำเลที่ตั้ง คุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ทำให้โครงการไฮด์ สุขุมวิท ได้รับหลากหลายรางวัล อาทิ Best Residential High-Rise development in Thailand, Highly Commended High-Rise Architecture (Asia Pacific Property Awards 2013-2014) และ Best Interior Design Private Residence Thailand 2015-2016 (Asia Pacific International Property Awards) ซึ่งเป็นการรับรองคุณภาพของโครงการได้เป็นอย่างดี ปัจจุบันปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ทแบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการบลูลากูน คอนโดมิเนียม (Blue Lagoon Condominium) และโครงการไอร์แลนด์ วิลล่า (Island Villas) ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ทมีสระว่ายน้ำที่เป็นเสมือนทะเลสาบขนาดใหญ่รายล้อมอาคารคอนโดมิเนียมและวิลล่าทุกหลัง (Swimming Lagoon Pool) เพื่อให้ลูกค้าสามารถสัมผัสกับบรรยากาศของสายน้ำและความร่มรื่น โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการ ดังนี้

โครงการ Blue Lagoon Condominium ตั้งอยู่บนพื้นที่ 17 ไร่ เป็นคอนโดมิเนียม ขนาดสูง 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง โดยอาคารแต่ละหลังจะมีห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน จำนวน 6 ยูนิต คอนโดมิเนียมของโครงการจะมีทั้งหมด 108 ยูนิต

โครงการ Island Villa ตั้งอยู่บนพื้นที่ 20 ไร่ มีลักษณะเป็นบ้านบนเกาะแบบ 2 ชั้น 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 237 และ 267 ตารางเมตร จำนวน 37 หลัง จุดเด่นของโครงการคือทำให้ลูกค้ามีความรู้สึกเหมือนอยู่บนเกาะพิเศษส่วนตัวและอยู่ไม่ห่างจากชายหาดหัวหินมากนัก ปัจจุบันปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

โครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium)

โครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทมิกซ์ยูสต์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ จากุซซี่ ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด และลานจอดรถกว่า 736 คัน โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 13 เพียง 70 เมตรจากถนนสุขุมวิท สะดวกสบาย โครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ เทรนดี้ ออฟฟิศ (เป็นอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น พื้นที่ห้องชุดรวม 29,850 ตารางเมตร เทรนดี้ เรสซิเด้นท์ (เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 18 ชั้น โดยเป็นห้องชุดรวมทั้งสิ้น 530 หน่วย พื้นที่ห้องชุดรวม 25,375 ตารางเมตร) และ เทรนดี้ พลาซ่า (อาคารส่วนพลาซ่า ร้านอาหาร และร้านค้าย่อย สูง 3 ชั้น พื้นที่ห้องชุดรวม 10,387 ตารางเมตร)

นายวิชัย ทองแตง
MR. WICHAI THONGTANG

ดร. พิจิตต รัตตกุล
DR. BHICHIT RATTAKUL

นายชายนิด อรรถญาณสกุล
MR. CHAINID ADHYANASAKUL

นายวิทวัส วิภากุล
MR. VITAVAS VIBHAGOOL

นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี
MS. WILAWUN LEONGNARKTONGDEE

นายสุรเดช นฤหล้า
MR. SURADEJ NARULA

นายอมรินทร์ นฤหล้า
MR. AMARIN NARULA

นายโลธ่าร์ ริชาร์ด เพอห์
MR. LOTHAR RICHARD PEHL

นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ์
MR. CHAIWAT UTAIWAN

นายพรชัย กิตติปัญญางาม
MR. PORNCHAI KITTIPANYANGAM

นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม
MR. WATTANA SUTHIPINIJTHAM

ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร
DR. BOONRUX YODPHETH

คณะกรรมการบริษัท

นายวิชัย ทองแตง

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต (รม.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ (นบ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Certification Program (DCP) ปี 2548
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Finance for Non-Finance Director (FN) ปี 2548
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Audit Committee Program (ACP) ปี 2547
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ส.ค. 2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2554 – ก.ค. 2559	กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 – 2554	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เฮลท์ เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลศรีราชานคร จำกัด (มหาชน)
2546 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ประสิทธิ์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
2546 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลพญาไท 1,2,3 จำกัด (มหาชน)
2544 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท สำนักกฎหมายวิชัย ทองแตง จำกัด

ดร. พิจิตต รัตตกุล

รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาเอก จุลชีววิทยาทางอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยบริกแฮมยัง สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท จุลชีววิทยา มหาวิทยาลัยบริกแฮมยัง สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด
พ.ค. 2561 – 16 ก.ค.2561	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	อุปนายก	สภามหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
2560 – ปัจจุบัน	อาจารย์พิเศษ	ภาควิชาปฏิบัติการฉุกเฉินทางการแพทย์ โรงพยาบาลวชิระมหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ที ยูทิลิตี้ จำกัด
ส.ค.2559 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 – ก.ค. 2559	กรรมการ และ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2557 – 2560	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
2555 – 2559	อธิการบดี	มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
2555 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC)
2550 – 2555	ผู้อำนวยการบริหาร	ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC)
2546 – 2557	ประธานกรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2539 – 2543	ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
2535 – ปัจจุบัน	กรรมการอำนวยการ	มูลนิธิป้องกันควันพิษ และพิทักษ์สิ่งแวดล้อม

นายชายนิด อรรถญาณสกุล

กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย สถาบันอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย: Director Accreditation Program (DAP 2558)

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอชเทท จำกัด
พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ และ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ บริษัท แชร์ กรุ๊ป จำกัด)
พ.ย. 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วี รีเทล จำกัด (มหาชน)
2550 – ม.ค. 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนท์ กรุงเทพ จำกัด
2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด
2545 – ส.ค. 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2542 – ม.ค. 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเทท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
2538 – ต.ค. 2553	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2528 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

นายวิทวัส วิภากุล

กรรมการ และกรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, Tarleton State University, Dallas, Texas, U.S.A.
- ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
มิ.ย. 2563 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ธุรกิจโรงแรม	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด
พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ส.ค. 2559 – เม.ย. 2560	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ธ.ค. 2553 – มิ.ย. 2558	กรรมการและ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2546 – 2548	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
2541 – 2558	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2536 – 2541	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี

กรรมการ และกรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มการเงิน

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์-มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์การเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงการสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Director Certification Program (DCP 72/2549)
- สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด
พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มการเงิน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 – เม.ย. 2560	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ชอปปิ้ง มอลล์ จำกัด
2556 – 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2555 – 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2545 – 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2545 – 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านการเงิน, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช นฤหล้า

กรรมการ และกรรมการบริหาร

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- วิทยาลัยอัสสัมชัญธุรกิจ

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2545 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2512 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท รอยัล อินดัสตรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

นายอมรินทร์ นฤหล้า

กรรมการ และกรรมการบริหาร

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน, รัฐแมสซาชูเซตส์, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Certification Program (DCP) ปี 2547

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ส.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด
2545 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2542 – 2545	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
2541 – 2543	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายโลธ่าร์ ริชาร์ด เพอห์

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเมลเบิร์น
- ประกาศนียบัตรการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยคอร์เนล
- ประกาศนียบัตรการเงินธุรกิจโรงแรม มหาวิทยาลัยคอร์เนล
- ปริญญาตรี วิทยาลัยเทคนิคการจัดการบริหารโรงแรม ปี 2529, คณะการจัดการและบริหารโรงแรมแห่งแฟรงก์เฟิร์ต ประเทศเยอรมัน
- ปริญญาตรี วิทยาลัยเทคนิคโภชนาการ ฟิลลิงเงิน-ชเว็นนิงเงิน ประเทศเยอรมัน

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ต.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ส.ค. 2560 – พ.ค. 2561	รองประธานกรรมการ	แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล
มี.ค. 2556 – ก.ค. 2560	รองประธานกรรมการอาวุโส	สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเชีย แปซิฟิค
มิ.ย. 2550 – ก.พ. 2556	รองประธานกรรมการ	สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเชีย แปซิฟิค

นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ์

กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ (ภาควิชาคณิตศาสตร์และวิทยาการคอมพิวเตอร์) มหาวิทยาลัยหลุยส์วิลล์ ในรัฐเคนทักกีของสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สถิติศาสตร์บัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2561 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ไทยบริติช ซีเคียวริตี้ พริ้นติ้ง จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ประปาปทุมธานี จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง)
2554 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โรงแรมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จำกัด (รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงคมนาคม)
2557 – 2561	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
2557 – 2561	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ประปาปทุมธานี จำกัด
2554 – 2557	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

นายพรชัย กิตติปัญญางาม

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
เม.ย. 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 – เม.ย. 2558	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2515 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
2547 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สามชัย สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ และเหรัญญิก	สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์
2548 – 2552	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2548 – 2552	นายกสมาคมนักศึกษาเก่า	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2549 – 2550	ผู้ทรงคุณวุฒิ	ศาลรัฐธรรมนูญ

นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนิวยอร์ค ประเทศสหรัฐอเมริกา (นักเรียนทุนของธนาคารแห่งประเทศไทย)
- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
พ.ค. 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เม.ย. 2558 – พ.ค. 2559	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ รองประธานกรรมการ	บริษัท สามชัย สตีลอินดัสตรี จำกัด (มหาชน)
อดีต	คณะทำงานพัฒนาตลาดทุนและฝ่าย กำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน	ธนาคารแห่งประเทศไทย
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
	รองกรรมการผู้จัดการ และ Project Director	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร

กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
(เข้า วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563)

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2562	เลขาธิการ คณะกรรมการการอาชีวศึกษา	สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา
2560 – 2562	เลขาธิการ คณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
2559 – 2560	รองเลขาธิการ คณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
2558 – 2559	ผู้ช่วยเลขาธิการ คณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

คณะผู้บริหาร

นายสมชาย ตรีรัตนาพิทักษ์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายกฎหมาย

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท คณะรัฐประศาสนศาตร์ สาขาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
เม.ย 2556 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกฎหมาย	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2549 – 2555	ที่ปรึกษากฎหมาย	กลุ่มบริษัท เคพีเอ็น (เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น, เคพีเอ็น คอร์ปอเรชั่น, เคพีเอ็น แลนด์, เคพีเอ็นโฮลดิ้ง, เคพีเอ็น พลาสติค, เคพีเอ็น ออโตโมทีฟ, สถาบันดนตรี เคพีเอ็น ฯลฯ)
2526 – 2549	ทนายความอาวุโส	สำนักงานกฎหมายวิชัย ทองแตง

นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายปฏิบัติการ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (ระบบสารสนเทศธุรกิจ) มหาวิทยาลัยวูลลองกอง, ประเทศออสเตรเลีย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
มี.ค. 2554 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ธ.ค. 2550 – ก.ย. 2552	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท บอรอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บอรอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด
2549 – ก.ย. 2550	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัทหลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด
ส.ค. 2547 – ม.ค. 2549	ผู้อำนวยการฝ่ายการพาณิชย์	บริษัท บอรอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บอรอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด
ก.ค. 2544 – ก.ค. 2547	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ และกรรมการบริหาร	บริษัทหลักทรัพย์ เอชเอสบีซี (ประเทศไทย) จำกัด
2543 – มิ.ย. 2544	หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
2541 – 2543	หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์ลูกค้าต่างประเทศ	บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
2539 – 2541	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารเงิน	ไอเอ็นจีแบงค์เอ็นวี สำนักงานประเทศไทย

นายพีรพล นนทสูติ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายขายและการตลาด

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เดอะ จัดด์ บิวซิเนส สคูล, มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์, ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ และการศึกษาเอเชียตะวันออก
  มหาวิทยาลัย เดอะ จอร์จ วอชิงตัน, วอชิงตัน ดีซี, ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2554 – 2558	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขาย, การตลาด และพัฒนาธุรกิจ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2550 – 2553	ผู้จัดการทั่วไป การสื่อสารระหว่างประเทศ	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2548 – 2550	ตัวแทนประเทศ, ผู้จัดการการตลาดและการสื่อสาร	สำนักงานการท่องเที่ยววิซิทบริเทน
2547 – 2548	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)

นายสาธิต เกียรติกระจาย

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายบัญชี

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ก.ย. 2556 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2552 – ส.ค. 2556	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบ	บริษัท สำนักงานเอินส์ทแอนด์ยัง จำกัด
2542 – 2552	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ	บริษัท สำนักงานเอินส์ทแอนด์ยัง จำกัด

นายสมศักดิ์ ชัยพิทูรสวัสดิ์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและพัฒนาโครงการ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
พ.ค. 2557 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบและพัฒนาโครงการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 – เม.ย 2557	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและพัฒนาโครงการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555	รองผู้อำนวยการแผนกออกแบบ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิการศึกษา / การอบรม

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

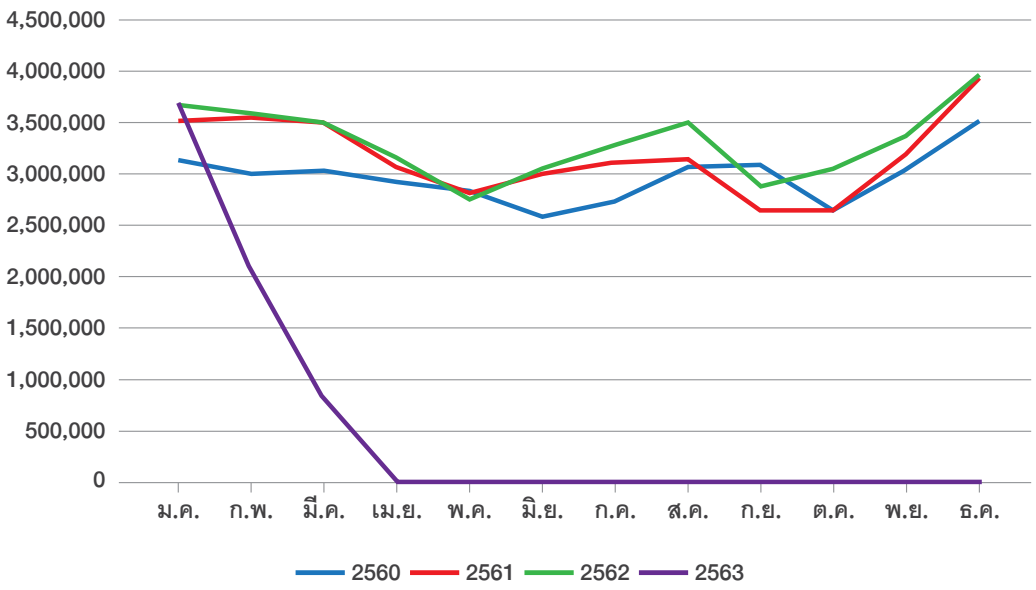
ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
พ.ย. 2558 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เม.ย. 2558 – ต.ค. 2558	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบร์ท ดีเวลลอปเมนท์ กรุงเทพ จำกัด ในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
2547 – 2558	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายออกแบบ และพัฒนาธุรกิจ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2532 – 2547	สถาปนิก	บริษัท คาซ่า จำกัด

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

สถานการณ์ท่องเที่ยวประเทศไทยในปี 2563 ถือว่าเป็นปีที่มีความพิเศษ เนื่องจากสถานการณ์ระบาดของเชื้อไวรัส Corona 2019 ซึ่งเริ่มระบาดในมณฑลอู่ฮั่น ของประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 และมีการแพร่ระบาดไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ทั้งนี้ประเทศไทยมีมาตราการควบคุมการระบาดที่ดีทำให้ไม่มีการติดเชื้อในประเทศมากนัก ถึงกระนั้นมาตราการณ์ควบคุมการระบาดได้ปิดกั้นการเข้าออกของประเทศทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงเหลือเพียง 6.7 ล้านคน ลดลงจาก 39.7 ล้านคน ในปี 2562 หรือลดลง 83%

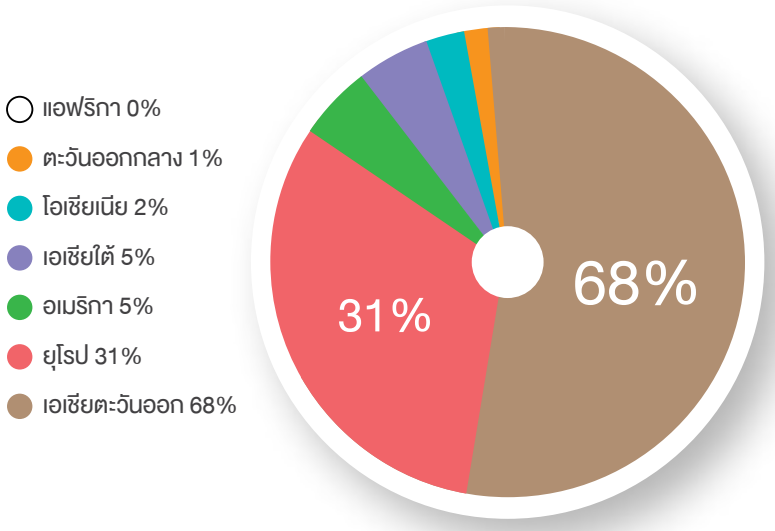
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย



แหล่งที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับสถิตินักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งปี 2563 นั้น มีข้อมูลเพียงแค่ 2 เดือน คือเดือนมกราคม และกุมภาพันธ์ ซึ่งจีนยังคงเป็นชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยเป็นอันดับหนึ่ง โดยมีจำนวน 1.2 ล้านคน ลดลง 88% คิดเป็น 19% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร

สัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย แบ่งตามสัญชาติ ปี 2563



แหล่งที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในปี 2563 ที่ผ่านมาปัจจัยที่เอื้อต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทย คือ การท่องเที่ยวในประเทศนำโดยภาครัฐที่ได้เริ่มโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” ซึ่งได้ผลตอบรับอย่างดีโดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์, เพชรบุรี, ชลบุรี เป็นต้น นอกจากนี้การจัดแผนกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวในประเทศอย่างเข้มข้น เช่น การเพิ่มความถี่ในการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ และการเพิ่มสิทธิพิเศษทางภาษี เช่น การนำค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยวมาหักลดหย่อนภาษี รวมถึงมาตรการทางการเงินในการช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวขนาดเล็ก และท่องเที่ยวชุมชน

การคาดการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในปี 2564 เริ่มมีข่าวเชิงบวกเมื่อการพัฒนาวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโควิด-19 มีผลความคืบหน้ามากขึ้น และจะเริ่มมีการใช้วัคซีนกับประชาชนในหลายประเทศได้ประมาณปลายปี 2563 เป็นต้นไป ขณะที่ประเทศไทยก็ได้มีการลงนามจองซื้อวัคซีนล่วงหน้าและคาดว่าจะสามารถใช้ได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 เช่นกัน ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีต่อทิศทางธุรกิจท่องเที่ยวในอนาคต

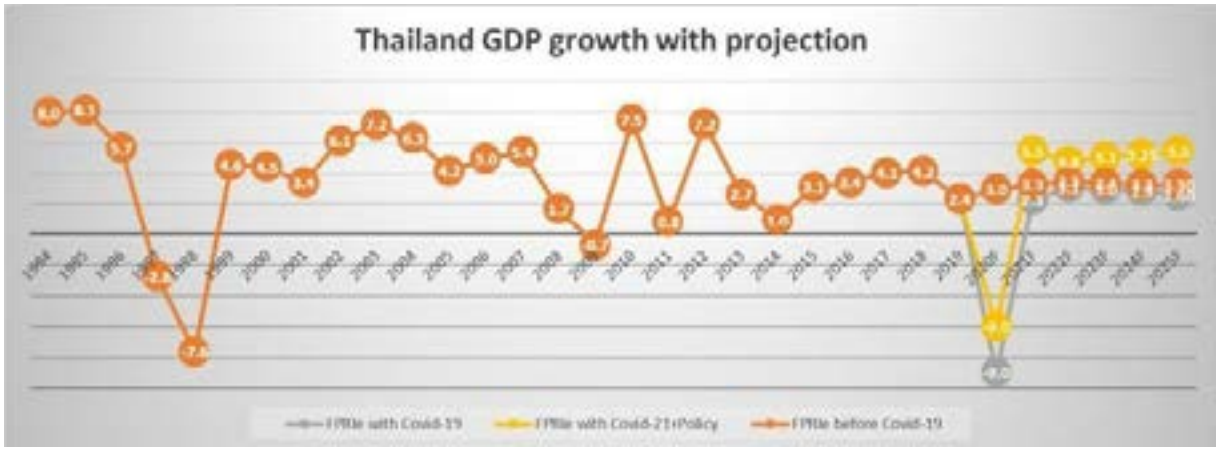
สำหรับสถานการณ์ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยหลังจากที่ทางการไทยได้เปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างกลุ่มนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA หรือ STV) ที่ต้องการเดินทางเข้ามาพำนักระยะยาวในไทย รวมถึงชาวต่างชาติที่เดินทางมากับเรือสำราญและเรือยอร์ชสามารถเดินทางเข้ามาจอดเทียบท่าในไทยได้ และสามารถขอวีซ่าประเภทพิเศษได้เช่นกัน

จากการคาดการณ์ของภาครัฐในปี 2564 ประเทศไทยจะมีรายได้จากการท่องเที่ยว 1.1 ล้านล้านบาท มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 12.5 ล้านคน สร้างรายได้ 617,500 ล้านบาท ส่วนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะมีจำนวน 84.92 ล้านคน สร้างรายได้ทางการท่องเที่ยว 491,000 ล้านบาท โดยต่างชาติจะมาจากประเทศในภูมิภาคเป็นหลักรวมไปถึงนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน แล้วคาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวจะกลับมาใกล้เคียงหรือเทียบเท่ากับปี 2562 ภายในปี 2565

สำหรับกรุงเทพมหานคร การคาดการณ์จะแตกต่างจากจังหวัดอื่นตรงที่วัตถุประสงค์ของการเดินทางมากรุงเทพนั้น มีการผสมผสานระหว่างการเดินทางมาทำธุรกิจซึ่งจะรวมถึงการประชุมสัมมนาขนาดใหญ่ (MICE) และการท่องเที่ยวส่วนตัว จากการคาดการณ์ข้างต้น นักท่องเที่ยวจากประเทศสิงคโปร์ ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลี และจีน จะเป็นประเทศกลุ่มแรกที่เริ่มเดินทาง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะยังคงต้องระมัดระวัง เนื่องจากการกลับมาแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 รอบ 2 ที่ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจยังคงชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อบ้านนานมากขึ้น แม้จะมีข่าวดีเรื่องวัคซีนต้านเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมจะยังไม่เห็นผลทันที อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อจากกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ที่บางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อและรอดูทิศทางเศรษฐกิจจะเริ่มมีมากขึ้น เพราะการซื้อที่อยู่อาศัยก็ยังถือเป็นโอกาสทองของผู้ซื้อ ในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับราคาลดลงมาจากปกติในสัดส่วนที่น่าสนใจ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำ ในส่วนของคอนโดมิเนียมจะเป็นสินค้าพร้อมขายมีสัดส่วนมากที่สุด ในขณะที่แนวโน้มโครงการใหม่จะเป็นสินค้าแนวราบ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค หลังจากที่ใช้ชีวิตอยู่บ้านนานขึ้น ในช่วงล็อคดาวน์ จึงทำให้ผู้ซื้อเริ่มให้ความสำคัญกับการมีพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น ในส่วนของคอนโดมิเนียมต้องพยายามปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับเทรนด์ที่มีอิทธิพลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเพื่อเพิ่มมูลค่าโครงการด้วยเทคโนโลยีด้านสุขภาพและความปลอดภัยต่าง ๆ



แหล่งที่มา: สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (FPRI)

ด้านกำลังซื้ออสังหาฯในปี 2564 มีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2563 ถึงแม้จะมีแนวโน้มฟื้นตัวจากการคาดการณ์ของสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง ที่คาดว่าจีดีพีเติบโต 2.3-5.5% ในปี 2564 เทียบกับปี 2563 ที่ติดลบ 6% ถึง 9% ในช่วงปลายปี 2563 ความขัดแย้งทางการเมือง ความผันผวนทางเศรษฐกิจของทั่วโลก ทำให้ยังมีความเสี่ยงในการชะลอการฟื้นฟูภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรม ส่งผลให้การจ้างแรงงานกลับเข้าสู่ระบบมีระยะเวลานานมากขึ้น โอกาสการเติบโตของเศรษฐกิจในปี 2564 ยังมีตัวช่วยจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล การส่งออกและการลงทุนภาคเอกชน แต่ภาคการท่องเที่ยวยังคงชะลอตัว ในขณะที่ภาระหนี้ครัวเรือนยังคงระดับสูงเกือบ 90% ต่อจีดีพี ทำให้สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดการพิจารณาสินเชื่อ

ปัญหาเรื่อง การกู้ไม่ผ่าน สถิติปี 2563 มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ 50-60% สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัย ราคา 2-3 ล้านบาท, กลุ่มราคา 5-7 ล้านบาทกู้ไม่ผ่าน 30-40% ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยตลาดบนราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป มียอดปฏิเสธสินเชื่อน้อยที่สุดเพียง 10-15%

ในอนาคตจึงเป็นตัวแปรในการพิจารณาแนวโน้มกำลังซื้อในช่วงครึ่งปีแรก 2564 คาดว่าจะยังคงชะลอตัวอย่างไรก็ตาม คาดว่ากำลังซื้อน่าจะฟื้นตัวได้ในช่วงครึ่งปีหลัง 2564 จากเหตุผลสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 เริ่มควบคุมได้ ปัจจัยโดดเด่นที่สุดเป็นเรื่องความสามารถในการผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างทั่วถึงในช่วงกลางปี 2564

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

ธุรกิจโรงแรม

ความเสี่ยงจากการผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ที่เกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งเริ่มแพร่ระบาดในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการท่องเที่ยวทั่วโลก เนื่องจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 มีการจำกัดการเดินทางทั้งในและระหว่างประเทศ ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีผลขาดทุน ทั้งนี้ภายหลังจากการที่ประเทศไทยสามารถควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้เป็นอย่างดี รวมทั้งภาครัฐและเอกชนได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยบริษัทได้มีการจัดกิจกรรมขาย Grande Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการโรงแรมในเครือของบริษัท โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและมอบสิทธิพิเศษต่างๆ ให้กับลูกค้า รวมไปถึงโครงการจากภาครัฐ เช่นโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนให้การท่องเที่ยวในประเทศดีขึ้น และคาดว่าน่าจะปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 2 ของปี 2564 เป็นต้นไป

ความเสี่ยงจากการจำนวนของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ไม่สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทั้งจากการสร้างโรงแรมใหม่และห้องพักทางเลือก เช่น ห้องชุดหรือเกสต์เฮาส์ที่ผ่าน Airbnb และผ่านผู้ประกอบการรายใหม่ชื่อ OYO รวมถึงการแข่งขันกลยุทธ์ทางด้านราคา เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้จุดแข็งในธุรกิจโรงแรมของบริษัท เมื่อเทียบกับห้องพักทางเลือก คือ สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย ความสะอาด การบริการของโรงแรม

ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัทซึ่งมีระยะเวลาสัญญาเช่าจำกัด อีกทั้งยังมีข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรม และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งบางส่วนอาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขัน

ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของค่าใช้จ่ายด้านทรัพยากรบุคคล มีผลอย่างยิ่งต่อกำไรของโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้เรามีการปรับจำนวนพนักงานในแต่ละโรงแรมลงเพื่อให้ค่าใช้จ่ายสอดคล้องกับรายได้ และได้มีการวางแผนเพื่อปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโดยควบคุมจำนวนพนักงาน ภายหลังจากมีการลาออก และมีการทำงานโดยเป็นกลุ่มมากขึ้น หรือเรียกว่า Cluster เพื่อคำนึงถึงการเพิ่มประสิทธิภาพ (Productivity) เช่น ตำแหน่งหนึ่งสามารถทำงานได้สองโรงแรม และบางตำแหน่งทำงานได้ถึงสามโรงแรม เป็นต้น อีกทั้งบริษัทยังมีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับอัตราการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ (Management Fee) รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. วิกฤติการเกิดโรคระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า หรือที่เรียกกันว่า โควิด-19

ในช่วงต้นปี 2563 ซึ่งเรียกว่ากระทบหนักจนทำให้ผู้ประกอบด้านอสังหาริมทรัพย์หลาย ๆ บริษัทต้องปรับตัวกันใหม่ ในการเปิดตัวโครงการ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ที่มีการเปิดตัวลดลงอีกเมื่อเทียบกับ 10 เดือนที่แล้วของปี 2562 ถึง 56% เรียกได้ว่าเปิดตัวเพียงครึ่งเดียวของจำนวนที่เปิดตัวเมื่อปีที่แล้วเท่านั้นเอง เนื่องจากเรื่องเศรษฐกิจที่ถดถอยจนทำให้คนมีรายได้น้อยลงแล้ววงการอสังหาริมทรัพย์ยังขาดรายได้จากนักลงทุนชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเข้ามาจับจองซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในไทยได้เหมือนเมื่อก่อนจากการล็อกดาวน์ประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ซึ่งช่วงล็อกดาวน์นี้ทำให้ยอดขายหลังเปิดตัวเดือนแรกเหลือเพียง 20% ของโครงการเท่านั้น จากปกติที่เมื่อเปิดโครงการใหม่ในช่วงเดือนแรกจะขายได้อยู่ที่ราว ๆ 40-50% แม้หลังคลายล็อกดาวน์ยอดขายจะกระเตื้องขึ้นมาบ้างแต่ก็ยังไม่สามารถจะขึ้นไปเท่าเดิมได้ สำหรับไตรมาส 1/2563 มีแนวโน้มที่จะกระทบหนักมาก มีโอกาสที่ยอดขายจะถูกกดดันจากความไม่มั่นใจในเศรษฐกิจหลังจากวิกฤตินี้ ทำให้ยอดขายโดยรวมในทุกกลุ่มมีโอกาสปรับลดลงมากถึง 37.6% โดยกลุ่มคอนโดมิเนียมคาดว่าจะได้รับผลกระทบหนักที่สุด ทั้งผลกระทบเดิมเรื่อง Over Supply ในบางพื้นที่จากปี 2562 การหายไปของกำลังซื้อจากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ (จีนและยุโรป) การชะลอการตัดสินใจซื้อ (ยกเลิกการซื้อ) ของผู้ซื้อในกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 (หรือ 3) ซึ่งทำให้คาดการณ์ยอดขายของคอนโดมิเนียมปีนี้มีโอกาสปรับลดลงมา

เหลือเพียง 31,403 ยูนิต ลดลง 42.2% แต่ก็ยังมีมุมบวกในด้านการเปิดโครงการใหม่ของคอนโดมิเนียม ที่คาดว่าจะชะลอความร้อนแรงตามโดยประมาณการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปีนี้เหลือเพียง 27,551 ยูนิต ลดลงมากถึง 57.9% ตลาดอสังหาริมทรัพย์หลังวิกฤต โควิด-19 มีโอกาสที่จะปรับสมดุลลงมาสะท้อน ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงมากขึ้น ตลาดเก็งกำไรและลงทุนในคอนโดมิเนียมหายไป ตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาไม่เกิน 4 ล้านซึ่งเป็นตลาดในช่วงระดับราคาที่เป็นกำลังซื้อหลักในตลาดเป็นกลุ่มที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตามผลการขายจริงในไตรมาส 1/2563 และ 2/2563 น่าจะสะท้อนภาพของปี 2563 ได้ชัดเจนขึ้น

สำหรับการประเมินสถานการณ์คอนโดมิเนียมในครึ่งปีแรกของปี 2564 หลังเหตุการณ์โควิด-19 รอบใหม่ว่า อาจจะมีจำนวนคอนโดมิเนียมจากโครงการที่สร้างเสร็จในปีนี้หรือเพิ่งสร้างเสร็จในปีที่ผ่านมาและอยู่ระหว่างการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า คืนกลับมาเป็นสต๊อกที่จะต้องขายใหม่อีกจำนวนไม่น้อยจากลูกค้าหลายกลุ่มที่จองซื้อเมื่อ 2-3 ปีก่อน และได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ซ้ำรอยในปีที่ผ่านมา

กลุ่มแรกคือ ลูกค้าที่ยกเลิก ไม่รับโอนคอนโดมิเนียมเมื่อถึงกำหนดแล้วเสร็จ ซึ่งมีทั้งผู้ซื้ออยู่จริงที่เจอพิษเศรษฐกิจโดยตรงจากโควิด-19 ต้องออกจากงานหรือตกงาน และผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุนหรือเก็งกำไรซึ่งไม่สามารถขายต่อก่อนกำหนดโอนได้ หรือไม่สามารถหาเงินหรือกู้แบงก์เพื่อรับโอนคอนโดมิเนียมได้

กลุ่มที่สองคือ ลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินจากหลายสาเหตุ ทั้งความเข้มงวดของสถาบันการเงินเองที่ระแวดระวังการปล่อยสินเชื่อในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวและโดนโควิด-19 ซ้ำเติม และความสามารถของผู้กู้ที่ถูกแบงก์ประเมินความเสี่ยงสูงขึ้น ซึ่งในปีที่แล้วพบมากในกลุ่มอาชีพที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว โรงแรม และสายการบิน ซึ่งกลุ่มนี้มีสัดส่วนเยอะที่สุด โดยพบว่าบางโครงการมียอดลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อสูงถึง 30-40% เลยทีเดียว ถือเป็นอัตราที่มากกว่าในปี 2562 ถึงสองเท่า

กลุ่มสุดท้ายคือ ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่จองซื้อจ่ายดาวน์เมื่อ 2-3 ปีก่อน และไม่สามารถเดินทางมารับโอนคอนโดมิเนียมได้ หลายรายอาจจะโชคดีที่เจอโครงการที่ยืดเวลารับโอนให้ แต่หลายรายก็ยอมทิ้งเงินดาวน์ไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ แม้ยอดเงินดาวน์ที่จ่ายไปแล้วจะสูงถึง 30% ก็ตาม

2. การคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ทำให้ภาคธุรกิจหลากหลายได้รับผลกระทบอย่างหนัก ขณะที่ความกังวลใจต่อการตั้งสำรองหนี้เสีย หรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี ทำให้สถาบันการเงินจัดวางมาตรการที่เข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและกลายเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการชะลอตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างหนัก การหดตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ในด้านหนึ่งเกิดขึ้นจากกำลังซื้อของผู้บริโภคในประเทศที่หดตัวลดลง ควบคู่กับการหายไปของกลุ่มลูกค้าต่างชาติ และการสะสมของปริมาณสินค้าในตลาดจำนวนมาก ขณะที่ปัจจัยลบที่สำคัญที่สุดอยู่ที่การเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของสถาบันการเงิน ซึ่งเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องมานาน และยิ่งทวีความเข้มงวดมากขึ้นในช่วงหลัง ๆ นับตั้งแต่การออกมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ขณะเดียวกันผลพวงการแพร่ระบาดของ โควิด-19 ทำให้ธุรกิจต่าง ๆ ต้องหยุดชะงัก ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจในประเทศหรือธุรกิจส่งออก ซึ่งทำให้ธุรกิจหลากหลายต้องปิดกิจการไป ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้บริโภค ซึ่งเป็นพนักงานในธุรกิจเหล่านั้น ไม่ว่าจะเป็นการถูกลดเงินเดือนลงหรือขาดรายได้จากการตกงานเพราะถูกเลิกจ้าง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการพิจารณาสินเชื่อเมื่อผู้บริโภคยื่นขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีดังกล่าวเห็นได้ชัดจากยอดการปฏิเสธสินเชื่อที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา โดยล่าสุดอัตราการปฏิเสธสินเชื่อปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ในระดับร้อยละ 50-60 สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัย 5-7 ล้านบาท ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 30-40 ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป อัตราการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ร้อยละ 10-15 ซึ่งถือว่าสูงมากที่สุดนับตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี 40 เป็นต้นมา

ปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการปฏิเสธสินเชื่อในอัตรา ที่สูงขึ้นดังกล่าวเกิดจากผลของการเข้มงวดการพิจารณาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และภาระการตั้งสำรองหนี้เสีย หรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีก่อนหน้านี้ ซึ่งยังไม่มีปัจจัยเรื่องการแพร่ระบาดของ โควิด-19 การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยระดับราคา 2-3 ล้านบาทจะมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20-30 ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 5-7 ล้านบาท จะมีสัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ประมาณร้อยละ 10-15 ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปจะมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อต่ำสุดไม่เกินร้อยละ 5 เท่านั้น

โดยสรุปแล้ว สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปี 63 ประมาณการว่าน่าจะลดลงร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับปี 62 ซึ่งตัวเลขดังกล่าวมีความสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการชะลอตัวลงของการโอนที่อยู่อาศัยในปี 63 การอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่น่าจะยากขึ้นและมีโอกาสที่ธนาคารจะปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ยิ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ข่าวดีก็คือทิศทางการประมาณการสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปี 64 น่าจะปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 1.3 และปรับสูงขึ้นเป็น 9.1 ในปี 65 แสดงให้เห็นทิศทางทางบวก โดยคาดว่า การตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยน่าจะฟื้นตัวกลับไปยืนอยู่ ณ จุดเดิมก่อนวิกฤตโควิดได้ในปี 2565

3. ปัญหาการสะสมของสต๊อกห้องชุดในตลาดและการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น

จากปัญหานี้ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายใหญ่ รายเล็ก รายกลาง และรายย่อย เริ่มปรับแผนหันมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งสอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคภายหลังการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 และมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้ชีวิตและการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะกลุ่ม New Normal ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากเทรนด์ Work From home และการทำกิจกรรมในที่อยู่อาศัยเพื่อเว้นระยะห่างจากการสัมผัสกับคนในสังคมซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดชะลอตัวลงหนักมากขึ้นเนื่องจากกลุ่มลูกค้าคอนโดเริ่มปรับความสนใจที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้นจากกระแสดังกล่าว ทำให้นับตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ยอดขายกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกัน ในภาคการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ได้เน้นให้น้ำหนักการลงทุนในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ว่าจะเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม หรือทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ หลังการปลดล็อกดาวน์ในประเทศในช่วงไตรมาส 2 ถือว่าเป็นเดือนแห่งการ “ระบายสต๊อก” ก็ว่าได้ เพราะทุกค่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมใจกันจัดแคมเปญอัดโปรโมชันส่วนลดและของแถมแบบถล่มทลายเป็นประวัติการณ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้าและเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้มากที่สุดเพื่อดึงเม็ดเงินในการลงทุนกลับมาสริมสภาพคล่อง และรักษากระแสเงินสดให้สูงเพื่อรองรับวิกฤตที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น แม้ว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ จะสามารถสร้างยอดขายได้แต่ด้วยการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงทำให้ทุกค่ายยอมหั่นกำไรเพื่อระบายสต๊อกออกไปให้มากที่สุด เร็วที่สุด จึงส่งผลให้รายได้จากการขายมีอัตรากำไรที่ลดลง แม้ว่าการจัดแคมเปญเร่งยอดขายจะมีผลให้กำไรของผู้ประกอบการแต่ละค่ายลดลง แต่ทุกบริษัทยังคงเดินหน้าจัดแคมเปญก่อนอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นมา ซึ่งแน่นอนว่าเป้าหมายหลักของผู้ประกอบการยังคงเป็นเรื่องของการดึงสภาพคล่องกลับนั่นเอง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการจัดแคมเปญเร่งการตัดสินใจซื้อลูกค้าจะได้รับการตอบรับเป็นมอย่างดีแต่ปัจจัยสำคัญที่ยังส่งผลต่อการยอดขายของบริษัทอสังหาฯ คือ “กำลังซื้อ” ที่อยู่อาศัยซึ่งตลอดปี 2563 นี้ต้องยอมรับว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่มีวี่แววว่าปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากปัจจัยลบที่เข้ามากระทบ ไม่ว่าจะเป็นผู้บริโภคมีภาระหนี้ครัวเรือนสูง ความเสี่ยงการว่างงานเพิ่ม และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์หน่วยเหลือขายคงเหลือ ณ สิ้นปี 63 อยู่ที่ 319,528 หน่วย และเพิ่มเป็น 339,294 หน่วย ณ สิ้นปี 64 จะเห็นได้ว่ายอดสต๊อกของอสังหาริมทรัพย์คงเหลือมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น แสดงให้เห็นทิศทางของยอดขายที่เติบโตขึ้นช้ากว่ายอดหน่วยเสนอขายใหม่ของผู้ประกอบการ ซึ่งน่าจะเกิดจากการที่ผู้ประกอบการระมัดระวังในการขึ้นโครงการใหม่ ทำให้ปริมาณอุปทานในตลาดเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ เพื่อทดแทนหน่วยขายที่ขายออกไปได้ระหว่างปี และเมื่อแยกดูหน่วยเหลือขายตามประเภทโครงการพบว่า ณ ครึ่งแรกของปี 63 หน่วยเหลือขาย เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณร้อยละ 63 และเป็นอาคารชุดอีกประมาณร้อยละ 37 แต่ ณ สิ้นปี 63 สัดส่วนหน่วยเหลือขายของอาคารชุดจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 41 และเป็นร้อยละ 45 ในปลายปี 64 แสดงให้เห็นว่าหน่วยเหลือขายในอนาคตจะมีสัดส่วนที่เป็นอาคารชุดมากขึ้น

ถึงแม้ว่าในช่วงปี 63-64 อุปทานของโครงการอาคารชุดใหม่น่าจะมีไม่มากนัก แต่ยังมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าน่าจะแล้วเสร็จในปี 63 และ 64 อยู่หลายโครงการ ถึงบางโครงการจะถูกจองซื้อไปแล้ว แต่ก็ยังคงมีหน่วยค้างเหลือขายอยู่ อีกทั้งลูกค้าที่จองซื้อไปแล้วเมื่ออาคารชุดสร้างเสร็จและต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการรับโอน มีโอกาสสูงที่ลูกค้าจะโดนปฏิเสธจากสถาบันการเงิน ทำให้มีหน่วยขายที่ต้องย้อนกลับไปให้ผู้ประกอบการกลับมาขายใหม่เพิ่มอีกส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ โครงการอาคารชุดจะได้รับผลกระทบมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ทำให้หลังโควิด-19 สัดส่วนโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาใหม่จะเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าอาคารชุด

4. หนี้ครัวเรือนสูงขึ้น

จากบทวิเคราะห์สถานการณ์หนี้ครัวเรือนไทย ปี 2564 ว่า จากข้อมูลเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน หรือ “หนี้ครัวเรือน” ล่าสุดในไตรมาส 3/2563 จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สะท้อนว่าหนี้ครัวเรือนของไทยยังคงอยู่ในระดับสูง และมีทิศทางเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง สวนทางสัญญาณอ่อนแอของภาวะเศรษฐกิจ โดยสัดส่วนหนี้ครัวเรือนในไตรมาส 3/2563 ทำสถิติครั้งใหม่สูงสุดในรอบ 18 ปี ที่ 86.6% ต่อจีดีพี ขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินว่า มีความเป็นไปได้มากขึ้นที่สัดส่วนหนี้ครัวเรือนของไทยจะขยับขึ้นไปยืนเหนือระดับ 90% ต่อจีดีพีในช่วงสิ้นปี 2563 นี้ และมีโอกาสเร่งขึ้นต่อในปี 2564 หากความเสี่ยงของการระบาดรอบใหม่ของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อเนื่องทำให้เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวได้ล่าช้ากว่าที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้หนี้ครัวเรือนเร่งตัวขึ้นมาที่ 86.6% ต่อจีดีพี ในไตรมาส 3/2563 (จากระดับ 83.8% ต่อจีดีพีในไตรมาส 2/2563) ซึ่งนับเป็นสถิติสูงสุดในรอบ 18 ปี จากข้อมูลของ ธปท. ศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า มีสัญญาณการเร่งตัวขึ้นของการก่อหนี้ก้อนใหม่ในภาคครัวเรือนในไตรมาสที่ 3/2563 โดยเฉพาะหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ ยังคงขยับขึ้นอีกประมาณ 1.60 แสนล้านบาท คิดเป็น 88% ของการเพิ่มขึ้นของยอดคงค้างหนี้ครัวเรือน ซึ่งในไตรมาส 3/2563 หนี้ครัวเรือนมียอดคงค้างเพิ่มขึ้นราว 1.82 แสนล้านบาท มาอยู่ที่ระดับ 13.77 ล้านล้านบาท นอกจากนี้

ยังมีสัญญาณการก่อหนี้ในส่วนอื่นๆ (ทั้งหนี้ก้อนใหญ่ อย่างหนี้เพื่อการประกอบอาชีพและหนี้เช่าซื้อรถยนต์ และหนี้เพื่ออุปโภคบริโภค เช่น บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล) ที่กลับมาเร่งสูงขึ้นในไตรมาสที่ 3/2563 อีกครั้ง จากที่มีทิศทางชะลอลงในไตรมาส 2/2563 ซึ่งมีการระบาดของโควิด-19 รอบแรก ปัญหาเศรษฐกิจที่ทรุดตัวรุนแรงจากความเสี่ยงโควิด-19 และหนี้ที่เพิ่มขึ้นอีกในปี 2563 น่าจะเพิ่มความเปราะบางทางการเงินให้กับครัวเรือนหลายกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนที่มีสถานะทางการเงินที่ค่อนข้างตึงตัวอยู่แล้วก่อนเกิดวิกฤตโควิด-19 ความเปราะบางทางการเงินในภาคครัวเรือนของไทยทยอยปรากฏชัดเจนมากขึ้นตามสัญญาณอ่อนแอของเศรษฐกิจไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยวิเคราะห์สถานการณ์ดังกล่าวจากฐานข้อมูลผลสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปี 2562 ของสำนักงานสถิติที่พบว่า ภาพรวมครัวเรือนทั้งประเทศมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนลดลงในอัตราที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่ายต่อเดือน สวนทางกับภาระหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่ระดับการออมของครัวเรือนไทยอยู่ในสถานการณ์ที่อ่อนแอลงตั้งแต่ก่อนวิกฤตโควิด

5. เกิดภาวะซบเซาของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาราคาคอนโดมิเนียมเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่ประกาศขายในภาพรวมเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง อย่างต่อเนื่องและมีราคาในบางพื้นที่เริ่มปรับลดลงเมื่อเข้าสู่ปี 2563 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาและผลกระทบจาก โควิด-19 โดย EIC วิเคราะห์ว่าการที่ราคาคอนโดฯ ในไทยมีแนวโน้มชะลอตัวเป็นผลกระทบจากหลายปัจจัยตลอดช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ทั้งการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว สงครามการค้า ภาวะโอเวอร์ซัปพลาย และมาตรการ LTV เป็นปัจจัยลบต่อภาคอสังหาฯ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงก่อน โควิด-19 ส่งผลให้แนวโน้มราคาคอนโดฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้รวดเร็วเหมือนในอดีตและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ โควิด-19 เพิ่มแรงกดดันให้กับตลาดคอนโดฯ ที่กำลังซบเซา ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงอย่างมีนัยสำคัญรวมไปถึงยังมีมาตรการ Lockdown และมาตรการควบคุมการระบาดด้านต่างๆ โดยเฉพาะการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวโดยตรง ผลกระทบดังกล่าวจะส่งผลให้ภาวะตลาดคอนโดฯ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่ชะลอตัวมาอยู่แล้วนั้นต้องเผชิญกับแรงกดดันเพิ่มเติมทั้งนี้ มองว่าตลาดคอนโดฯ มีแนวโน้มฟื้นตัวช้าตามภาวะเศรษฐกิจ พร้อมจับตาการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคหลัง โควิด-19 (New Normal) ที่คาดว่าจะใช้เวลานาน (ฟื้นตัวแบบ U-shape) ประกอบกับในตลาดยังมีอุปทานส่วนเกินที่ต้องใช้เวลาในการดูดซับ ผู้ประกอบการจึงควรเตรียมตัว สำหรับภาวะความซบเซาที่กินเวลานานโดยเฉพาะการให้ความสำคัญกับสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงิน

6. สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน

ทิศทางภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดการณ์จะยังไม่ฟื้นเต็มที่ในช่วงปี 2563 จากผลพวงสงครามการค้าระหว่างมหาอำนาจ 2 ขาใหญ่ จีน-สหรัฐฯ ไม่ได้ข้อยุติ ได้ส่งผลโดยตรงต่อภาคการส่งออก เหนี่ยวให้เศรษฐกิจไทยยังติดหล่ม ผู้ประกอบการหลายธุรกิจขุดกำลังซื้อไม่ขึ้นโดยเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหนี้ก้อนใหญ่ ผ่อนระยะยาว ประกอบกับความเข้มงวดเรื่องการปล่อยสินเชื่อของภาคธนาคาร จากหนี้ครัวเรือนที่ตึงแทบจะขาด ทำให้ดีมานด์หลายกลุ่มที่มีความเสี่ยงในแง่รายได้กลายเป็นกลุ่มเปราะบางของตลาด เช่นเดียวกับนักลงทุนต่างชาติยังรีรอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์จากปัญหาค่าเงินบาทแข็งค่าไม่ลด

ประเด็นที่ต้องจับตาในช่วงปี 2563 คือความเปราะบางของกำลังซื้อหลายกลุ่ม ซึ่งหากเจาะเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองที่เดิมเคยได้อานิสงส์จากการเข้ามาซื้อของชาวจีน-ฮ่องกง แต่พบว่าตลอดช่วงปี 2562 กลุ่มผู้ซื้อดังกล่าวมีการทิ้งดาวน์ ไม่มาโอนกรรมสิทธิ์เมื่อถึงกำหนดมากขึ้น ซึ่งคาดว่าหากเศรษฐกิจโลกในช่วงปีหน้ายังไม่ฟื้นตัว และค่าเงินบาทยังแข็งค่าต่อเนื่อง รวมถึงการประท้วงในฮ่องกงยังไม่ยุติ ก็จะทำให้กำลังซื้อกลุ่มชาวจีนหดตัวต่อไปอีกระยะ ภาวะเศรษฐกิจโลกยังไม่ฟื้นเต็มที่ ส่งผลให้การเติบโตของเศรษฐกิจไทยคงไม่เป็นไปตามคาดการณ์ กลุ่มลูกค้าจีน-ฮ่องกงที่เคยโอนเงินมาซื้อคอนโดฯ สูงเป็น 43% ของกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติ ในปี 2561 มีแนวโน้มลดลง"

สำหรับทิศทางปี 2563 ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประเมินว่าจะฟื้นตัวหรืออยู่ในระดับทรงตัว ทั้งนี้นอกจากจะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยเปิดใหม่ที่จะเข้ามาในตลาด ซึ่งต้องมีความสอดคล้องกับดีมานด์ความต้องการแล้ว เรื่องภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในประเทศ ก็เป็นปัจจัยใหญ่ของตลาด เพราะเกี่ยวเนื่องกับกำลังซื้อในกลุ่มที่อยู่อาศัย โดยคาดการณ์กำลังซื้อในประเทศยังลดลง โดยเฉพาะกลุ่มคนที่มีความเสี่ยงเรื่องอาชีพและความมั่นคงของรายได้ เพราะเป็นกลุ่มแรกๆ ที่จะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หรือมีแนวโน้มถูกเลิกจ้างกรณีบริษัทประสบภาวะขาดทุนรุนแรง และจัดอยู่ในกลุ่มที่ภาคธนาคารอนุมัติสินเชื่อให้ยาก เนื่องจากต้องนำรายได้มาประเมินความสามารถในการผ่อนชำระระยะยาว

"อุตสาหกรรมยังเป็นกลุ่มที่เห็นรายได้อยู่ก็จริง เพียงแต่จะมั่นคงพอกับความเสี่ยงระยะยาว 3-5 ปี หรือไม่ เพราะคาดการณ์ไม่ได้ว่าในอนาคตแรงงานนั้นๆ ยังจะมีงานให้ทำ ฉะนั้นแบงก์จะมีการคำนวณสินเชื่ออย่างระมัดระวัง เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนี้ระยะยาว ต้องมีความมั่นใจในการผ่อนชำระ"

หากเศรษฐกิจโลกปีหน้ายังไม่ฟื้นตัวและค่าเงินบาทยังแข็งค่าต่อเนื่อง รวมถึงการประท้วงในฮ่องกงยังไม่ยุติ ก็จะทำให้กำลังซื้อกลุ่มชาวจีนหดตัวต่อไปอีกระยะ

7. ปัญหาเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ

ซึ่งอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุน การประท้วงที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลต่อการปรับแผนการลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่จะมีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ก็ต้องตัดสินใจเลื่อนการลงทุนออกไปในปีหน้า หรือชะลอแผนเพื่อดูสถานการณ์ว่าจะจบลงโดยเร็วหรือจะยืดเยื้อเป็นเวลานาน ซึ่งจะการประเมินสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้หากการประท้วงสามารถคลี่คลายและจบลงในระยะอันสั้น ไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์มากนัก แต่หากการประท้วงยืดเยื้อและมีระยะเวลายาวนานออกไป ย่อมส่งผลต่อการลงทุนและการปรับตัวทางเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งจะส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยตรง จากการคาดการเบื้องต้น คาดว่าหลังเกิดเหตุการณ์ประท้วงขึ้น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จะมีการชะลอหรือเลื่อนแผนการลงทุนออกไปปี 64 ในส่วนที่จะมีการซื้อที่ดินก็จะชะลอออกไป ขณะเดียวกันก็จะหันมาให้ความสำคัญในการระบายสต๊อกในมือออกเพื่อเก็บเงินสดไว้ ดังนั้น จากนี้ไปจะเห็นได้ว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยมาก เพราะทุกค่ายจะหันไปเร่งโอนและปิดการขายโครงการเดิมที่มีอยู่ โดยเครื่องมือสำคัญที่ผู้ประกอบการจะนำมาใช้ในช่วงนี้คือการจัดแคมเปญและการลดราคาขายที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มกำลังซื้อและเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ซึ่งในช่วงไตรมาส 2-3 ที่ผ่านมา ถือว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาดพอควร

8. การประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่

ในส่วนของผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบจาก พ.ร.บ.ฯ ฉบับนี้โดยตรง และได้คาดการณ์ว่าในช่วง 3 ปีแรก ในส่วนของโครงการบ้านแนวราบ จะได้รับผลกระทบน้อยกว่าคอนโดมิเนียม ตามระยะเวลาการก่อสร้างบ้านแนวราบที่ใช้เวลาประมาณ 10-12 เดือน เมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมที่ใช้เวลา 3 ปีขึ้นไป อีกทั้งบ้านแนวราบสามารถที่จะแยกที่ดินมาพัฒนาเป็นเฟสย่อยๆ และสร้างเป็นบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย จึงเร่งขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ทำให้เหลือสินค้าคงเหลือต่ำ ขณะที่คอนโดมิเนียมจะมีความเสี่ยง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จหากขายไม่ดี ก็มีโอกาสจะมีสินค้าคงเหลือสูง เนื่องจากคอนโดมิเนียมต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการถึงจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแรกได้ ทั้งนี้หากทางผู้ประกอบการสามารถพัฒนาและขายได้หมดภายใน 3 ปีแรกที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร/ก่อสร้าง แต่ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถบริหารสต๊อกเหลือขายภายใน 3 ปี ผลกระทบจากภาษีจะมีความรุนแรงมากขึ้น หากผู้ประกอบการมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับรายได้ จนส่งผลให้อัตรากำไรต่ำและทำให้ความสามารถในการรับมือกับผลกระทบต่อภาระภาษีจะมีอยู่ต่ำ นอกจากนี้ในช่วงปี 2563-2564 ซึ่งเป็นช่วง 2 ปีแรกที่เริ่มการจ่ายภาษีที่ดินฯ มีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะเร่งระบายสต๊อกที่ค้างอยู่ สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายที่มีการขอใบอนุญาตก่อสร้าง/จัดสรรก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562 เพื่อให้ได้รับประโยชน์จากการลดหย่อนภาษีที่ดินฯ มิเช่นนั้นผู้ประกอบการจะต้องมีค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินฯ สูงขึ้น

THE WESTIN
THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ถึงแม้ว่าการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดผลกำไรจะเป็นเป้าหมายสำคัญของบริษัท แต่ธุรกิจก็จะต้องพัฒนาเติบโตควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่การดำเนินกิจกรรมรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ต้องมีนโยบายที่สามารถวัดผลได้เพื่อผลักดันมาตรการลดขยะจากอาหารที่เหลือ ลดการใช้น้ำและพลังงาน ในขณะที่ความรับผิดชอบต่อสังคม จะดำเนินด้วยกิจกรรมที่จัดอย่างต่อเนื่องและทำให้ธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมมีความสมดุลที่สร้างความยั่งยืนให้กับองค์กร

ธุรกิจโรงแรมที่บริษัทได้ว่าจ้างให้บริษัทรับจ้างบริหารธุรกิจโรงแรม (Hotel Management Company) นั้น ปัจจุบันมี 2 บริษัท คือ บริษัทแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล และ บริษัทไฮแอท อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น ซึ่งทั้ง 2 บริษัท มีนโยบายที่มุ่งลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและส่งเสริมการพัฒนาสังคม

ทั้ง 2 เครือโรงแรม มีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความยั่งยืนและความตื่นตัวของสังคมโดยมีการตั้งเป้าหมายสำหรับโรงแรมในเครือทั่วโลกไปจนถึงปี 2568 เป้าหมายนี้ ได้แบ่งออกเป็น 4 ส่วนสำคัญดังนี้ การบำรุงรักษาโลก (มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนชุมชนท้องที่รวมถึงทรัพยากรท้องถิ่นนั้น) ความยั่งยืนของการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (มุ่งมั่นที่จะลดการใช้น้ำ, การปล่อยคาร์บอน, การทิ้งของเสียและอาหารเหลือทิ้ง) การให้โอกาส (มอบโอกาสในการทำงานกับเครือแมริออท) และยินดีเปิดรับสิทธิของมนุษย์ทุกคน (การทำความเข้าใจวัฒนธรรมและประเด็นต่าง ๆ เกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน)

กลุ่มโรงแรมของบริษัทได้มีมาตรการการจัดการและการดำเนินการที่ครอบคลุมดังนี้

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

(1) มาตรการประหยัดพลังงาน

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 ในประเทศไทย ส่งผลให้การเข้าพักและการเข้ามาใช้บริการของแขกของโรงแรมมีจำนวนลดลงอย่างมาก จึงทำให้การใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำของโรงแรมในปีที่ผ่านมาลดลงอย่างมาก ซึ่งไม่สามารถเปรียบเทียบโดยตรงกับปี 2562 ได้ และสำหรับปี 2020 การใช้ไฟฟ้าลด 37% LPG ลด 59% และน้ำลด 57% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2019

(2) มาตรการลดใช้กระดาษ

- การจัดห้องประชุมแบบ Clutter-Free ใช้กระดาษและดินสอเฉพาะเท่าที่จำเป็น
- ส่งเสริมการใช้กระดาษ 2 หน้า ไม่ว่าจะเป็นกระดาษ A4, Flip Chart และกระดาษรีไซเคิล
- ส่งเสริมการใช้ระบบด้านออนไลน์ มากกว่าการพิมพ์

(3) มาตรการลดการใช้ทรัพยากรของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

- ลดการใช้หลอดและเปลี่ยนมาใช้หลอดที่ทำจากวัสดุทดแทนพลาสติคเช่น หลอดกระดาษ และจะแจกหลอดให้กับลูกค้าเมื่อลูกค้าขอเท่านั้น
- ใช้กล่องบรรจุอาหารแบบนำกลับที่ทำจากวัสดุธรรมชาติ เช่น ชานอ้อย แทนการใช้กล่องพลาสติคแบบใช้ครั้งเดียวทิ้ง
- ลดปริมาณอาหารเหลือทิ้งในแต่ละวันโดยการควบคุมปริมาณอาหารที่เสิร์ฟลูกค้าแต่ละท่านให้เหมาะสม และควบคุมปริมาณอาหารเหลือทิ้งในแต่ละวันให้น้อยที่สุด จำหน่ายเศษอาหารเพื่อนำไปเป็นอาหารสัตว์ และยังทำงานร่วมกับ SOS เพื่อนำอาหารส่วนเกินจากกิจการโรงแรมไปแปรรูปให้เกิดประโยชน์ด้วย
- ตกแต่งโต๊ะประชุมด้วยพืชตระกูลกระบองเพชร ลดการใช้น้ำ
- ภาชนะใส่น้ำดื่มเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือนำกลับมาใช้ใหม่ได้

(4) มาตรการลดการใช้สารเคมี

- เพื่อเป็นการลดการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน ปลอกหมอน และผ้าเช็ดตัว ทางแผนกแม่บ้านได้จัดการ์ดสำหรับลูกค้าที่เข้าพัก หากลูกค้าต้องการให้ทำเตียงใหม่ลูกค้าสามารถวางการ์ดดังกล่าวไว้บนเตียง หรือหากต้องการให้เปลี่ยนผ้าเช็ดตัวใหม่ ให้นำผ้าผืนเดิมวางไว้บนพื้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการ ประหยัดการใช้ทรัพยากรน้ำและลดการใช้สารเคมีต่าง ๆในการทำความสะอาด
- ใช้สบู่เหลวที่เหลือจากใช้ของลูกค้า นำมาใช้ทำความสะอาดผ้าขี้ริ้วแทนการใช้น้ำยาทำความสะอาดประเภทอื่น ๆ

(5) มาตรการการกำจัดขยะ

- ระบบจัดการคัดแยกขยะ รวมถึงถังขยะแยกประเภท สามารถนำของเหลือใช้/ขยะ มารีไซเคิลหรือนำกลับมาใช้ใหม่
- การประชุมสีเขียว ใช้น้ำที่บรรจุในขวดแก้วแทนน้ำที่บรรจุขวดพลาสติคในห้องประชุมสัมมนา
- ติดตั้งสถานีชาร์จรถไฟฟ้าให้กับแบตเตอรี่รถยนต์ที่ใช้พลังงานไฟฟ้า

(6) อื่น ๆ

- **การจำหน่ายกระเป๋าผ้า ระดมเงินสมทบทุนช่วยเหลือเหตุการณ์ไฟไหม้ที่ออสเตรเลีย**
  ทางโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จัดขายกระเป๋าและเงินบริจาคสำหรับออสเตรเลียในช่วงวิกฤตไฟป่า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรม Marriott Spirit to Serve ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเป็นประจำ จากโรงแรมในเครือแมริออท กรุงเทพฯ จากการจำหน่ายถุงผ้า LET'S SAVE AUSTRALIA ใบละ 250 บาท รายได้ทั้งหมดบริจาคให้กับสถานทูตออสเตรเลียในประเทศไทย โดยรวมแล้วโรงแรมของเราช่วยสมทบทุนจำนวน 18,520 บาท
- **บริจาคเลือดเงินแก่โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า**
  โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จัดกิจกรรมบริจาคเลือด เมื่อวันที่ เมษายน โดยบริจาคเลือดให้แก่โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้าและสภากาชาดไทย
- **แจกข้าวกล่อง ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19**
  โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ร่วมกับสำนักงานเขตวัฒนาจัดกิจกรรมแจกข้าวกล่องและน้ำ เป็นจำนวนกว่า 500 กล่องให้แก่บุคคลทั่วไปที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19
- **กิจกรรมทำหน้ากากผ้า**
  โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท พร้อมด้วยพนักงานร่วมกันทำหน้ากากผ้าจำนวนกว่า 3,000 ชิ้น เพื่อส่งมอบให้แก่มูลนิธิ SOS ระหว่างวันที่ 20-22 มีนาคม 2563

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

(1) มาตรการลดการใช้น้ำ

- นำน้ำใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ โดยนำมาผ่านระบบกรองอัลตร้าฟิลเตรชั่น และรีเวสออสโมซิส (Ultrafiltration System & Reverse Osmosis System) โดยการนำน้ำที่บำบัดแล้วนำกลับมาใช้กับระบบระบายความร้อนของระบบปรับอากาศ (Cooling Tower System) ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำได้ 14,600 ลูกบาศก์เมตรต่อปี
- เพิ่มปริมาณอากาศในหัวฝักบัวอาบน้ำสำหรับส่วนห้องพัก - สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ 240 ลิตรต่อวันต่อห้อง
- เพิ่มปริมาณอากาศสำหรับอุปกรณ์ก๊อกน้ำสำหรับส่วนห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง - สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ 36 ลิตรต่อวันต่ออ่างล้างมือ/ล้างหน้า
- ใช้ระบบการรดน้ำต้นไม้แบบหยด (Dripping Irrigation System) (มาตราการต่อเนื่อง) ลดการใช้น้ำได้กว่าร้อยละ 40 จากระบบสปริงเกอร์ โดยการใช้น้ำที่ใช้แล้วที่ผ่านระบบกรองไมโคร ฟิลเตรชั่น
- ในฤดูฝนได้ทำการกักเก็บน้ำฝนมาใช้สำหรับรดน้ำต้นไม้ ซึ่งช่วยลดปริมาณการใช้น้ำประปาได้โดยเฉลี่ย 800 ลูกบาศก์เมตรต่อปี
- นำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ ซึ่งช่วยลดปริมาณการใช้น้ำประปาได้โดยเฉลี่ย 10,950 ลูกบาศก์เมตรต่อปี

(2) มาตรการลดการใช้สารเคมี

- ประยุกต์ใช้มาตรฐานของ Ecolab สำหรับการใช้สารเคมีในโรงแรม
- ไม่ใช้วัสดุหีบห่อชนิด สไตโรโฟม สำหรับของที่นำเข้ามาใช้ในโรงแรม
- นำกากของเสียจากบ่อบำบัด ไปใช้เป็นปุ๋ยธรรมชาติแทนการใช้สารเคมี
- ลดการใช้สารเคมีเพื่อกำจัดแมลง โดยการใช้สารจากธรรมชาติทดแทน

(3) มาตรการลดการใช้พลังงาน

- เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าบริเวณห้องประชุม แกรนด์บอลรูม จำนวน 70 หลอด แทนหลอดฮาโลเจน ผลคือสามารถประหยัด 36,000 กิโลวัตต์ต่อปี
- ติดตั้งระบบโฟโตเซล บริเวณลานจอดรถเพื่อควบคุมการเปิดและปิดไฟอัตโนมัติ ผลคือสามารถประหยัด 5,000 กิโลวัตต์ต่อปี
- ติดตั้งระบบโมชั่นเซ็นเซอร์ควบคุมการเปิดและปิดไฟแสงสว่างแบบอัตโนมัติ บริเวณทางเดินห้องประชุมและห้องน้ำส่วนกลาง ผลคือสามารถประหยัด 6,600 กิโลวัตต์ต่อปี
- ปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบปรับอากาศแบบชิลเลอร์ โดยทำการติดตั้งโปรแกรมระบบควบคุมอุณหภูมิแบบอัตโนมัติ รวมทั้งติดตั้งตัวควบคุมความเร็วรอบของมอเตอร์ของระบบส่งน้ำเย็น ผลคือประหยัด 450,000 กิโลวัตต์ต่อปี

- ติดตั้งม่านพลาสติกตรงประตูทางเข้า-ออกทุกบาน เพื่อกันอากาศเย็นไหลออกภายนอกอาคาร
- ติดตั้งระบบควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในห้องพักแขก 240 ห้อง ผลคือสามารถประหยัดพลังงานได้ 25,000 กิโลวัตต์ต่อปี
- ติดตั้งประตูกระจกบานเลื่อนอัตโนมัติที่ห้องอาหารเดอะเด็ก เพื่อป้องกันอากาศเย็นไหลสู่ภายนอก
- ติดตั้งระบบปิดเครื่องปรับอากาศอัตโนมัติที่บานประตูเลื่อนทางออกไประเบียง ภายในห้องพักแขก 240 ห้อง เมื่อมีการเปิดบานประตูห้องพักทิ้งไว้หรือปิดไม่สนิทยกเลิกก
- ยกเลิกการใช้รถตุ๊กตุ๊กที่ทำให้เกิดมลภาวะ โดยการใช้รถไฟฟ้าพลังงานทดแทน
- จัดให้บริการสถานที่สำหรับชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า
- แบ่งโซนการปิดและเปิดอาคารห้องพักในช่วงที่มีอัตราการเข้าพักน้อย เพื่อลดการใช้พลังงาน

(4) มาตรการการจัดซื้อจัดจ้าง

- ดำเนินตามนโยบายการจัดซื้อจัดจ้าง มีวิธีคัดเลือกจากใบเสนอราคาจากคู่ค้าจำนวน 3 ราย โดยการเปิดโอกาสให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้คัดเลือกอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม
- เราเคารพในสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามกฎหมายและต่อคู่ค้าทางธุรกิจอย่างยุติธรรม ต่อต้านการทุจริต และไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการเมืองหรือสิ่งผิดกฎหมาย
- ใช้ผลิตภัณฑ์ Ecolab ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีนโยบายคำนึงถึงผู้ใช้งานและสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ผลิตภัณฑ์ทุกชนิดของ Ecolab จะไม่มีส่วนผสมของสารที่ก่อให้เกิดมะเร็ง
- ใช้บรรจุภัณฑ์ที่เป็นแบบถุงแบบเติม (Refill) แทนขวดพลาสติกแบบเดิม สามารถลดการใช้พลาสติกได้ถึง 80-90%
- มีการจัดฝึกอบรมเรื่องการใช้ผลิตภัณฑ์และความปลอดภัยเกี่ยวกับอาหารให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ และออกเอกสารใบรับรองการฝึกอบรมให้กับผู้ที่ได้รับการฝึกอบรมทุกคน
- ใช้ถังบำบัดน้ำเสียจากบริษัท Thai Chemical & Engineering ลดสารฟอสฟอรัสที่เกิดจากฟองในการบำบัดน้ำ ก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงคลองสาธารณะ
- สนับสนุนการซื้อสินค้าจากร้านค้าภายในท้องถิ่นเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับชุมชน และในการเดินทางระยะทางสั้น ๆ ยังสามารถช่วยลดปริมาณควันที่เกิดจากท่อไอเสียรถยนต์ได้อีกด้วย
- สนับสนุนการซื้อสินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สินค้าสัญลักษณ์ฉลากเขียว สินค้าสัญลักษณ์ประหยัดไฟเบอร์ 5
- ออกระเบียบให้ซัพพลายเออร์นำบรรจุภัณฑ์กลับหลังจากส่งของให้โรงแรมเพื่อนำกลับไปใช้ต่อ

(5) มาตรการเกี่ยวกับการส่งเสริมสิ่งแวดล้อม

- จัดระบบจัดการคัดแยกขยะรวมถึงจัดถังขยะแยกประเภท มีการตรวจคัดแยกประจำวัน เก็บข้อมูลและการจำหน่ายเพื่อนำไปรีไซเคิลต่อไป
- มีการกำจัดขยะบริเวณแนวชายหาดหน้าโรงแรมฯ เป็นประจำทุกสัปดาห์
- บริการห้องสัมมนาภายใต้โครงการ “Green Meeting” โดยใช้น้ำบรรจุขวดแก้วแทนการใช้ขวดพลาสติกในห้องประชุมสัมมนา
- สนับสนุนการนำของกลับมาใช้ใหม่โดยการบริจาคผ้าที่ใช้แล้วให้แก่ชุมชน
- เก็บบันทึกเอกสารต่าง ๆ ในรูปแบบของไฟล์เอกสารอิเล็คโทรนิคแทนการสั่งพิมพ์บนกระดาษเพื่อจัดเก็บเข้าแฟ้มเอกสาร ลดการใช้กระดาษ
- ใช้กล่องใส่อาหารจากชานอ้อยและภาชนะที่ผลิตจากวัสดุธรรมชาติที่สามารถย่อยสลายได้เองมาบรรจุอาหารให้ลูกค้านำกลับแทนการใช้โฟมเพื่อลดการตกค้างจากสารเคมีในอาหาร
- เข้าร่วมโครงการ “Skip the straw” หลีกเลี่ยงการใช้หลอดพลาสติก และเปลี่ยนมาใช้หลอดกระดาษหรือวัสดุจากพืช แต่ยังคงมีบริการให้ลูกค้าเมื่อลูกค้าขอ

(6) กิจกรรมเพื่อสังคมและการมีส่วนร่วมระหว่างโรงแรมกับชุมชน

- สนับสนุนให้พนักงานในโรงแรมใช้อุปกรณ์ส่วนตัวต่าง ๆ ที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ใหม่ในชีวิตประจำวัน เช่น แก้วน้ำเยติ หลอดสแตนเลส ถุงผ้า
- จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตกับสภากาชาดไทย เป็นประจำทุกสามเดือน ที่ห้องประชุมของโรงแรม โดยได้ชวนเชิญคนในพื้นที่มาร่วมกิจกรรมอีกด้วย
- สนับสนุนของขวัญในการจัดกิจกรรมวันเด็กในพื้นที่ โดยสนับสนุนให้แก่ศูนย์การศึกษาพิเศษจังหวัดเพชรบุรี ที่ดูแลเด็กพิการเป็นหลัก
- ร่วมบริจาคเงินซื้อกระเป๋าลดโลกร้อน “ LET’S SAVE AUSTRALIA ” กับโรงแรมในเครือแมริออทในประเทศไทย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือดำเนินการช่วยเหลือผู้ประสบภัย และสัตว์ป่าในประเทศออสเตรเลีย จากผลกระทบไฟไหม้ป่าครั้งใหญ่

(7) รางวัลความสำเร็จ

จากการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามนโยบายและมาตรการด้านพลังงานและตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมแบบยั่งยืนทำให้โรงแรมเซอราตันหัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา ได้รับรางวัล ดังนี้

- Green Leaf 2013 โรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม จากมูลนิธิใบไม้เขียว
- ASEAN Green Hotel Award 2014
- Travelife Gold 2014-2015
- Green Globe Certified 2015
- Green Hotel 2019 โรงแรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ระดับดีมาก จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

(1) มาตรการลดการใช้น้ำ

- นำน้ำเสียกลับมาใช้ร้อยละ 100 โดยนำมาผ่านระบบถังกรองมีเดีย ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำได้กว่า 9,800 ลูกบาศก์เมตรต่อปี
- เพิ่มปริมาณอากาศสำหรับอุปกรณ์ก๊อกน้ำส่วนกลาง สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ 550 ลูกบาศก์เมตรต่อปีต่ออ่างล้างมือ/ล้างหน้า
- นำน้ำบาดาลมาใช้ในคลองและสวนของโรงแรม สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ 10,950 ลูกบาศก์เมตรต่อปี
- นำน้ำเสียจากห้องพักแขกที่ผ่านการบำบัดแล้วมารดน้ำต้นไม้ และระบายลงคลอง

(2) มาตรการลดการใช้สารเคมี

- ไม่ใช้วัสดุหีบห่อชนิด สไตโรโฟม สำหรับของที่นำเข้ามาใช้ในโรงแรม
- ประยุกต์ใช้มาตรฐานของ Ecolab สำหรับการใช้สารเคมีในโรงแรม
- เลี้ยงปลาในบ่อบัว และคูคลอง เพื่อกำจัดลูกน้ำแทนการใช้สารเคมี

(3) มาตรการลดการใช้พลังงาน

- มีการติดตั้งหลอดประหยัดไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ห้องพัก เพื่อลดปริมาณการใช้พลังงาน
- มีการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบฮีท รีโคฟเวอร์รี (Heat Recovery) โดยผลิตน้ำร้อนจากความร้อนที่มาจากระบบปรับอากาศ
- ติดตั้งประตูกระจกบานเลื่อนอัตโนมัติที่ห้องอาหารดาหลา เพื่อป้องกันอากาศเย็นไหลสู่ภายนอก
- เลือกซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้ารุ่นใหม่ทดแทนของเดิม เนื่องจากสินค้ารุ่นใหม่จะมีเทคโนโลยีเรื่องการประหยัดไฟฟ้ารวมไว้แล้ว
- จัดห้องพักแขกให้อยู่รวมบริเวณเดียวกัน เพื่อจะได้ปิดไฟฟ้าในส่วนอื่นที่ไม่มีแขกเข้าพักเพื่อประหยัดพลังงาน
- พนักงานใช้จักรยานสามล้อแทนการใช้การใช้รถบั๊กกี้
- จัดให้บริการสถานที่สำหรับชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า

(4) มาตรการการจัดซื้อจัดจ้าง

- ดำเนินตามนโยบายการจัดซื้อจัดจ้าง มีวิธีคัดเลือกจากใบเสนอราคาจากคู่ค้าจำนวน 3 ราย โดยการเปิดโอกาสให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้คัดเลือกอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม
- เราเคารพในสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามกฎหมายและต่อคู่ค้าทางธุรกิจอย่างยุติธรรม ต่อต้านการทุจริต และไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการเมืองหรือสิ่งผิดกฎหมาย
- ใช้ผลิตภัณฑ์ Ecolab ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีนโยบายคำนึงถึงผู้ใช้งานและสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ผลิตภัณฑ์ทุกชนิดของ Ecolab จะไม่มีส่วนผสมของสารที่ก่อให้เกิดมะเร็ง
- ใช้บรรจุภัณฑ์ที่เป็นแบบถุงแบบเติม (Refill) แทนขวดพลาสติกแบบเดิม สามารถลดการใช้พลาสติกได้ถึง 80-90%
- มีการจัดฝึกอบรมเรื่องการใช้ผลิตภัณฑ์และความปลอดภัยเกี่ยวกับอาหารให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ และออกเอกสารใบรับรองการฝึกอบรมให้กับผู้ที่ได้รับการฝึกอบรมทุกคน
- ใช้ถังบำบัดน้ำเสียจากบริษัท Thai Chemical & Engineering ลดสารฟอสฟอรัสที่เกิดจากฟองในการบำบัดน้ำ ก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงคลองสาธารณะ
- ลดอุณหภูมิของน้ำที่เกิดจากการซักผ้าของแผนก Laundry ในระหว่างบำบัดน้ำ ก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงคลองสาธารณะ
- สนับสนุนการซื้อสินค้าจากร้านค้าภายในท้องถิ่นเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับชุมชน และในการเดินทางระยะทางสั้น ๆ ยังสามารถช่วยลดปริมาณควันที่เกิดจากท่อไอเสียรถยนต์ได้อีกด้วย
- สนับสนุนการซื้อสินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สินค้าสัญลักษณ์ฉลากเขียว สินค้าสัญลักษณ์ประหยัดไฟเบอร์ 5
- ออกระเบียบให้ซัพพลายเออร์นำบรรจุภัณฑ์กลับหลังจากส่งของให้โรงแรมเพื่อนำกลับไปใช้ต่อ

(5) มาตรการเกี่ยวกับการส่งเสริมสิ่งแวดล้อม

- จัดระบบจัดการคัดแยกขยะรวมถึงจัดถังขยะแยกประเภท มีการตรวจคัดแยกประจำวัน เก็บข้อมูลและการจำหน่ายเพื่อนำไปรีไซเคิลต่อไป
- มีการกำจัดขยะบริเวณแนวชายหาดหน้าโรงแรมฯ เป็นประจำทุกสัปดาห์
- บริการห้องสัมมนาภายใต้โครงการ “Green Meeting” โดยใช้น้ำบรรจุขวดแก้วแทนการใช้ขวดพลาสติกในห้องประชุมสัมมนา
- สนับสนุนการนำของกลับมาใช้ใหม่โดยการบริจาคผ้าที่ใช้แล้วให้แก่ชุมชน
- เก็บบันทึกเอกสารต่าง ๆ ในรูปแบบของไฟล์เอกสารอิเล็คโทรนิคแทนการสั่งพิมพ์บนกระดาษ เพื่อจัดเก็บเข้าแฟ้มเอกสาร ลดการใช้กระดาษ
- ใช้กล่องใส่อาหารจากชานอ้อยและภาชนะที่ผลิตจากวัสดุธรรมชาติที่สามารถย่อยสลายได้เองมาบรรจุอาหารให้ลูกค้านำกลับแทนการใช้โฟมเพื่อลดการตกค้างจากสารเคมีในอาหาร
- เข้าร่วมโครงการ “Skip the straw” หลีกเลี่ยงการใช้หลอดพลาสติก และเปลี่ยนมาใช้หลอดกระดาษหรือวัสดุจากพืช แต่ยังคงมีบริการให้ลูกค้าเมื่อลูกค้าขอ

(6) กิจกรรมเพื่อสังคมและการมีส่วนร่วมระหว่างโรงแรมกับชุมชน

- สนับสนุนให้พนักงานในโรงแรมใช้อุปกรณ์ส่วนตัวต่าง ๆ ที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ใหม่ในชีวิตประจำวัน เช่น แก้วน้ำเยติ หลอดสแตนเลส ถุงผ้า
- มีการกำจัดขยะบริเวณทางเดินแนวชายหาดหน้าโรงแรมฯ เป็นประจำทุกสัปดาห์
- ร่วมสนับสนุนการจัดกิจกรรมวันเด็กในพื้นที่ โดยสนับสนุนอาหารและจัดกิจกรรมเกมส์ต่าง ๆ รวมถึงของรางวัลให้กับเด็ก ๆ ร่วมกับทางองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ องค์การบริหารส่วนตำบลปราณบุรี และโรงเรียนบ้านปรือน้อย ปราณบุรี
- เข้าร่วมกิจกรรมรณรงค์ชุมชนปลอดยุงลายในพื้นที่ปากน้ำปราณ เพื่อสร้างความตระหนักให้ประชาชนในพื้นที่เห็นความสำคัญของการกำจัดแหล่งเพาะพันธุ์ยุงลาย อีกทั้งเป็นการสนับสนุนให้ประชาชนได้ออกกำลังกายอีกด้วย

(7) รางวัลความสำเร็จ

ทั้งนี้โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ได้รับรางวัล ASEAN Green Hotel Award 2014 จากงาน ASEAN Green Hotel Award ครั้งที่ 4 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2014 ที่ประเทศมาเลเซีย

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน

ด้านสิ่งแวดล้อม

การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- กำหนดเป้าหมายรายเดือนและติดตามผลลัพธ์ทุกเดือนในการลดการปล่อยคาร์บอนมอนออกไซด์บนระบบ MESH system (Marriott Environmental Sustainability Hub)
- นโยบายโครงการ Green Program ไม่เปลี่ยนผ้าปูที่นอนทุกวัน ยกเว้นตามคำขอของลูกค้า กำหนดการเปลียนผ้าปูใหม่จะเป็นทุกวันที่ 3 ของการเข้าพัก

มาตรการลดการใช้น้ำ

- นำน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยามาบำบัดและปรับปรุงคุณภาพ และนำมาใช้ภายในโรงแรม
- ควบคุมแรงดันน้ำ เพื่อให้แรงดันเป็นไปตามมาตรฐานการประหยัดการใช้น้ำ
- ใช้ก๊อกน้ำไหลต่ำ และ หัวฝักบัว Jetflow เพื่อช่วยประหยัดการใช้น้ำ

มาตรการลดการใช้สารเคมี

- แผนกแม่บ้านได้มีการประสานงานกับทีม Ecolab ที่ดูแลในส่วนของสารเคมีและอุปกรณ์จ่ายน้ำยาในการปรับตั้งค่า เพื่อลดปริมาณความเข้มข้นของน้ำยาเคมี

มาตรการลดการใช้พลังงาน

- ปรับค่าและลดชั่วโมงการทำงานของเครื่องทำความเย็น (Chiller) ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับอัตราการเข้าพัก โดยสามารถประหยัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่มากที่สุดในเดือนมกราคม 2563 จำนวน 1,194,000 KWH เหลือเพียง 546,000 KWH ในเดือนมิถุนายน 2563
- ใช้ระบบควบคุมและติดตามการทำงานเครื่องทำความเย็น (Chiller) อัตโนมัติ
- การใช้พลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยในการผลิตน้ำร้อนเพื่อเป็นการประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้าและแก๊สหุงต้มในการผลิตน้ำร้อน โดยปริมาณความร้อนที่ผลิตได้ต่อวันคือ 1,428.48 KW
- ใช้ระบบควบคุมการทำงานแบบอัตโนมัติ สำหรับระบบแสงสว่าง ระบบความเย็น อุณหภูมิ และอุปกรณ์เครื่องจักรต่าง ๆ
- ใช้หลอดประหยัดพลังงาน LED
- ใช้พลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยผลิตน้ำร้อน และนำมาใช้ในทุกพื้นที่ของโรงแรม
- ใช้อุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและประหยัดการใช้พลังงานของมอเตอร์
- ใช้อุปกรณ์ทรานส์เฟอร์ ปั๊มป์ที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น แต่ใช้พลังงานลดลง
- เข้าร่วมโครงการ Earth Hour ซึ่งเป็นการเคลื่อนไหวทางสิ่งแวดล้อมระดับโลกโดย WWF มีเป้าหมายเพื่อรณรงค์ให้ผู้คนลดการใช้พลังงานไฟฟ้า
- รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟและเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง หรือเมื่อจะไม่อยู่ในห้องเป็นเวลานาน
- ในสปาให้ตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศ ระดับความเย็น 24 - 25 องศาเซลเซียส

มาตรการลดใช้กระดาษ

- ใช้ระบบ Transcendent ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์และเครื่องจักรเพื่อลดปริมาณกระดาษ
- รณรงค์ให้พนักงานใช้กระดาษรีไซเคิลในการพิมพ์เอกสารด้วยและจดโน้ต

มาตรการการลดใช้วัตถุดิบอาหาร

- มาตรการลดการทิ้งเศษอาหารในห้องอาหารโดยใช้โปรแกรม Winnow ซึ่งเป็นโปรแกรมสำหรับวิเคราะห์ปริมาณอาหารเหลือทิ้งในการควบคุม

กิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม

- ตรวจสอบคุณภาพน้ำโดยบริษัทผู้เชี่ยวชาญ ก่อนทำการปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
- ติดตั้งที่ชาร์จรถพลังงานไฟฟ้า จำนวน 3 สเตชั่นให้กับแขกของโรงแรม ที่ลานจอดรถชั้น 1
- โครงการ “Skip the straw” ไม่ใช้หลอดพลาสติก โดยใช้หลอดกระดาษหรือวัสดุอื่นที่ไม่ใช้พลาสติกแทน
- สนับสนุนให้พนักงานในส่วนสำนักงานใช้อุปกรณ์ส่วนตัวต่าง ๆ ที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ใหม่ในชีวิตประจำวัน เช่น หลอดสแตนเลส แก้วเซรามิก
- ลดการใช้พลาสติก โดยใช้น้ำที่เป็นขวดแก้ว แทนขวดน้ำพลาสติก

ด้านสังคม

มาตรการด้านสิทธิมนุษยชน

- โรงแรมในเครือแมริออทซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจการโรงแรม มีความมุ่งมั่นเกี่ยวกับมาตรการด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินงาน ไม่ว่าจะเป็นการให้การสนับสนุนและเคารพการปกป้องคุ้มครองสิทธิมนุษยชนภายในองค์กร และส่งเสริมความเข้าใจพร้อมทั้งคำนึงถึงสิทธิมนุษยชนสากลในกิจกรรมทางธุรกิจในทุก ๆ ด้าน รวมถึงการยืนหยัดต่อต้านการค้ามนุษย์และการแสวงหาผลประโยชน์จากเด็ก
- นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทนั้นถูกระบุอย่างชัดเจนอยู่ในคำแถลงนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยได้รับการตรวจสอบและแก้ไขโดยคณะกรรมการบริหารของแมริออท ในปีพ.ศ. 2549 และได้มีการทบทวนในทุก ๆปี
- พนักงานใหม่ทุกคนต้องได้รับการฝึกอบรมด้านสิทธิมนุษยชนและการคุ้มครองเด็กซึ่งอยู่ในกระบวนการเตรียมความพร้อมสำหรับพนักงานใหม่
- พนักงานใหม่ทุกคนต้องได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับความมุ่งมั่นของแมริออทต่อสิทธิมนุษยชนและการคุ้มครองเด็กซึ่งอยู่ใน “How We Do Business Is As Important As the Business We Do,” เป็นโปรแกรมการฝึกอบรมจริยธรรมทางธุรกิจของแมริออท การฝึกอบรมนี้มีให้สำหรับพนักงานในโรงแรมมีทั้งภาษาไทย ภาษาอังกฤษ และภาษาอื่น ๆ 22 ภาษา

มาตรการต่อต้านการค้ามนุษย์

- โรงแรมในเครือแมริออทได้เข้าร่วมโปรแกรม Serve 360 ซึ่งเป็นโปรแกรมที่มุ่งเน้นให้ความสำคัญในการสร้างความรู้ ความเข้าใจ และช่วยให้สังคมร่วมกันต่อต้านการค้ามนุษย์แบบยั่งยืน
- พนักงานใหม่ทุกคนต้องได้รับการฝึกอบรมด้านสิทธิมนุษยชน การต่อตต้านการค้ามนุษย์ และการคุ้มครองเด็กซึ่งอยู่ในกระบวนการเตรียมความพร้อมสำหรับพนักงานใหม่

ด้านการกำกับดูแลกิจการ

- ในด้านธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ ใช้ระบบการควบคุมภายในของ Marriott International, Inc. ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมระดับโลก และมีการตรวจสอบภายในโรงแรมในเครือเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อบ่งชี้ประเด็นที่มีความเสี่ยงในเรื่องการควบคุมภายในให้ผู้บริหารได้ทำการแก้ไขและติดตามประเมินผล นอกจากนี้โรงแรมยังมีคณะกรรมการตรวจสอบที่คอยกำกับดูแลกิจการ และมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ ทำการสอบทานข้อมูลทางบัญชีในเรื่องที่กรรมการตรวจสอบแห็นควรในแต่ละปี จึงทำให้มั่นใจว่าโรงแรมมีการบริหารความเสี่ยงและมีการการควบคุมภายในได้เป็นอย่างดีและโปร่งใส
- วัตถุดิบส่วนใหญ่ที่ใช้เป็นผลิตผลที่สามารถผลิตขึ้นและจัดหาได้ภายในประเทศ เช่น อาหารสด อาหารทะเล และสิ่งของเครื่องใช้ในห้องพัก ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง โดยจัดซื้อผ่านผู้จำหน่ายในประเทศ ในการจัดซื้อจัดจ้างนั้นมีการเปรียบเทียบราคา และให้ผู้ขายได้นำเสนอราคาทุกครั้งของการซื้อสินค้าหรือบริการ ต้องมี 3 ผู้ขายเพื่อทำการเปรียบเทียบราคา โดยทางโรงแรมมีขั้นตอนที่เป็นกลางในการตัดสินใจเลือกซื้อจากผู้ขายที่มีราคาถูกที่สุด และมีคุณภาพของสินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพ

ความรับผิดชอบต่อสังคม: CSR

- โรงแรมร่วมกับผู้บริหารและทีมงานบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) พร้อมการสนับสนุนจาก เมอร์เซเดส เบนซ์ ประเทศไทย ร่วมแจกอาหารและน้ำดื่มในโครงการ “ปันน้ำใจ เราไม่ทิ้งกัน” ให้แก่ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ในช่วงภาวะที่โควิดระบาดในเขตบางรัก
- โรงแรมเชิญทีมผู้บริหารและเหล่าพนักงานของโรงแรมในเครือแมริออท 182 คน ร่วมบริจาคโลหิต 72.8 แก่สภากาชาดไทย
- ร่วมกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทนำทีมผู้บริหารและเหล่าพนักงานบริจาคผ้าขนหนู จำนวน 550 ผืนแก่โรงพยาบาลพญาไท
- ทีมผู้บริหาร และพนักงานโรงแรมจัดเลี้ยงอาหารกลางวัน ทาสีพื้นที่สันทนาการำพร้อมบริจาคอุปกรณ์การเรียนและสิ่งของจำเป็นแก่นักเรียนที่ขาดแคลน ภายใต้โครงการ “สานฝันเพื่อน้อง” ณ โรงเรียนบ้านคอวัง จังหวัดนครปฐม
- จัดกิจกรรม “Flea Market” เพื่อจำหน่ายสินค้าราคาถูกให้กับพนักงาน โดยของที่นำมาขายจะเป็นของที่หัวหน้าแผนกนำมาบริจาคให้ และขายในราคามิตรภาพ
- เข้าร่วมงาน “Clean up the River for World River day 2020” พร้อมกับทีมงานจาก ไอคอนสยาม กรมเจ้าท่า กทม. และโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในการทำกิจกรรมทำความสะอาดแม่น้ำโดยนั่งเรือไปตักขยะ เพื่อคืนความสดใสให้กับสิ่งแวดล้อม และภาพลักษณ์ที่ดีของพื้นที่รอบ ๆ แม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

แม้ว่าจะเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 จนถึงสิ้นปีที่ผ่านมา ทางโรงแรมไฮแอทรีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท รวมถึงพนักงานของโรงแรมทุกท่านได้พยายามอย่างสุดความสามารถในการรักษาสิ่งแวดล้อม สังคม และระบบการจัดการที่เหมาะสมตลอดปี

สืบเนื่องจากโครงการ Global Corporate Responsibility และ Hyatt Thrive ของทางเครือไฮแอท ทางโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ได้ตั้งปณิธานแน่วแน่ที่จะแสดงความรับผิดชอบต่อพนักงานบริษัท สังคม สิทธิมนุษยชนด้านความแตกต่างของบุคคล ความเสมอภาค และการอยู่ร่วมกัน รวมไปยังการตระหนักถึงการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและการนำเขาอาหารทะเลอย่างถูกขั้นตอนตามระบบสากลโลก

โครงการการรักษาสภาพแวดล้อม สังคมและระบบการจัดการของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

แผนงานการรักษาสภาพแวดล้อม

- แผนการการจัดหาวัตถุดิบอย่างมีความรับผิดชอบได้ถูกนำมาปฏิบัติใช้ตั้งแต่โรงแรมได้เปิดตัวธุรกิจครั้งแรกในปี พ.ศ. 2561 โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสวัสดิภาพสัตว์เป็นหลัก ทางโรงแรมได้มีการลดการใช้วัสดุประเภทพลาสติก และโฟม ยกตัวอย่างเช่น การให้หลอดกระดาษเฉพาะกรณีที่ลูกค้าต้องการ การใช้วัสดุที่ย่อยสลายได้ตามธรรมชาติหรือวัสดุรีไซเคิล รวมถึงการงดนำเข้าสินค้าที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวและประสานงานกับทางผู้จัดส่งให้ใช้บรรจุภัณฑ์รีไซเคิลในการจัดส่งสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและการจัดการทั้งหมดจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19

- ในขณะเดียวกันทางโรงแรมก็ได้มีแผนการการนำเข้าอาหารทะเลแบบยั่งยืนดังนี้ 1. ทำการจัดซื้อเฉพาะกับแหล่งที่มาที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการผลิตโดยบริษัทนอกและต้องสามารถตรวจสอบรายละเอียดของต้นทางการผลิตได้ 2. ทำการจัดซื้อจากแหล่งประมงและฟาร์มที่มีการปฏิบัติอย่างมีกำหนดเวลา มีการวางแผนกลยุทธ์การพัฒนาด้วยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์ 3. ลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสัตว์น้ำกลุ่มเสี่ยงต่อการสูญพันธุ์เพื่อให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูประชากร ทางโรงแรมจะเลือกแหล่งผลิตที่มีการรับรองโดยสำนักงานคณะกรรมการบริการตรวจสอบมาตรฐานผลิตภัณฑ์จากทะเลหรือสถาบันรับรองมาตรฐานสากลด้านการบริหารจัดการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำให้ได้มากที่สุด โดยในปี พ.ศ. 2563 ร้อยละ 19 ของการนำเข้าอาหารทะเลมาจากแหล่งผลิตที่ได้รับการรับรองด้านการผลิตอย่างยั่งยืนและทางโรงแรมจะไม่มีการนำเสนอเมนูหูฉลามและเมนูสัตว์น้ำอื่น ๆที่จัดอยู่ในกลุ่มเสี่ยงต่อการสูญพันธุ์
- ทางโรงแรมได้มีการหารือแบบเชิงรุกในด้านมาตรการการจัดการแหล่งน้ำและพลังงานดังนี้ 1. ตั้งอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศในส่วนภายในของโรงแรมให้อยู่ที่ 25 องศาเซลเซียส และมีระบบปิดอัตโนมัติทุก ๆ 4 ชั่วโมง 2. ลดปริมาณการใช้น้ำจากโถสุขภัณฑ์เหลือเพียงร้อยละ 75 โดยยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อด้านความอนามัย 3. ติดตั้งแผ่นฟิล์มกรองแสงในห้องพักแขกเพื่อลดอุณหภูมิลง 5 – 7 องศาเซลเซียส 4. เปิดคูลลิ่งทาวเวอร์ขนาดใหญ่เฉพาะวันที่มีอัตราการใช้จำนวนมากเท่านั้น ในขณะเดียวกันก็ได้มีการสื่อสารกับกลุ่มพนักงานเพื่อให้ตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างประหยัด เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ส่งผลต่อโรงแรม ในปี พ.ศ. 2563 ทางกลุ่มผู้บริหารได้มีการจัดการลดการใช้พลังงานลงถึงร้อยละ 33.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562
- ระบบการจัดการน้ำเสียได้มีการตรวจเช็คและรักษาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ถูกต้องตามมาตรฐานท้องถิ่น มีการตรวจสอบค่าน้ำเสียเป็นระยะตามข้อกำหนดโดยค่า BOD แสดงผลอยู่ที่ 8.1 (ข้อกำหนดตามมาตรฐานจะต้องต่ำกว่า 20)
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกในปี พ.ศ. 2563 ลดลงถึงร้อยละ 33.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562

แผนงานการรับผิดชอบต่อสังคม

- ไฮแอท โฮเทลส์ คอร์ปอเรชั่น มีหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจกับคู่ค้าทั้งหมด ดังนั้นทุกบริษัทที่ต้องการเข้ามาเป็นพันธมิตรกับทางโรงแรม จะต้องทำความเข้าใจทั้งหมดก่อนจะเริ่มทำธุรกิจร่วมกัน หลักจรรยาบรรณทางธุรกิจกับคู่ค้านั้นรวมถึงกฎข้อบังคับเรื่องการปฏิบัติภายใต้กฎหมาย หลักสิทธิมนุษยชน หลักอาชีวอนามัยและความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม หลักจริยธรรม และการให้ความร่วมมือกับชุมชน โดยทางโรมแรมจะมีการตรวจสอบคู่ค้าไม่ใช่เฉพาะแค่ส่วนผลิตภัณฑ์แต่รวมถึงแนวทางปฏิบัติด้วย
- พนักงานโรงแรมทุกคนจะต้องผ่านการอบรมในเรื่องการค้ามนุษย์อย่างเป็นระยะ พนักงานที่อยู่ส่วนหน้าได้ผ่านการฝึกฝนในการระบุพฤติกรรมของการค้ามนุษย์และวิธีการรับมือ

- แม้ว่าธุรกิจจะได้รับผลกระทบทางการเงินจากสถานการณ์โรคระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ทางบริษัทเจ้าของโรงแรมยังคงมอบเงินสนับสนุนสมทบทุนกว่า 250,000 บาท ให้กับโรงแรม เพื่อนำไปใช้ในการจัดทำอาหารกล่องและแจกจ่ายให้แก่บุคคลผู้ด้อยโอกาสรอบกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างวันที่ 11-20 พฤษภาคม 2563 รวมเวลาในการทำอาสาสมัครทั้งสิ้น 454 ชั่วโมง และได้ทำการแจกจ่ายอาหารไปกว่า 6,000 ชุด ตลอดโครงการ
- ทางโรงแรมยังคงสานต่อการเป็นพันธมิตรร่วมกับศูนย์พัฒนาและฝึกอบรมผู้พิการแห่งเอเชียแปซิฟิก (APCD) ตลอดปี 2563 ที่ผ่านมา แต่เนื่องด้วยมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ส่งผลให้แผนการจัดกิจกรรมทั้งหมดในปี 2564 ได้ถูกยกเลิกไป ทางโรงแรมจึงได้ตกลงในการจัดหาอาสาสมัคร เพื่อเข้าร่วมกิจกรรมของ APCD ในปี 2564 รวมถึงการจัดหาครูฝึกให้แก่โครงการฝึกอบรมด้านการบริการสำหรับผู้พิการของ APCD ตลอดจนเสนอให้มีการฝึกปฏิบัติจริงภายในโรงแรม

แผนงานระบบการจัดการ

- สำหรับแนวทางการทำบัญชีการเงิน ทางโรงแรมได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (IFRS) ตลอดจนการปฏิบัติตามระบบบัญชีสำหรับอุตสาหกรรมที่พัก (USALI) ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 11 ในการจัดทำบัญชีและการรายงานกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงแรม
- ความแตกต่าง ความเสมอภาค และการอยู่ร่วมกัน (DEI) ถือเป็นสิ่งสำคัญที่ทางนโยบายการบริหารจัดการบุคลากรของไฮแอทให้ความสนใจอยู่เสมอ โดยได้มีการตั้งเป้าหมายเอาไว้อย่างชัดเจนในการว่าจ้าง การปรับตำแหน่ง และการคิดริเริ่มแนวทางบริหารจัดการบุคลากรต่าง ๆ จะต้องคำนึงถึงหลัก DEI ด้วยความโปร่งใส รวมถึงทีมผู้บริหารทั้งหมดของโรงแรมจะต้องเข้ารับการฝึกอบรมในหัวข้อ ภาวะผู้นำ ที่ได้ทำการออกแบบโดยไฮแอทอย่างเหมาะสม จุดประสงค์เพื่อเสริมสร้างการรับรู้และเพื่อให้มีการฝึกฝนอยู่ตลอดเวลา
- ทีมผู้บริหารของโรงแรมจะต้องแจ้งข้อมูลที่อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องผลประโยชน์ทับซ้อนผ่านทางฟอร์มออนไลน์ และต้องผ่านการอบรมประจำปีในหัวข้อเรื่องจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยหัวข้อหลักของการอบรมจะรวมถึงเรื่องผลประโยชน์ทับซ้อน หลักการใช้ทรัพย์สินขององค์กร การต่อต้านการรับสินบน กฎหมายการต่อต้านการทุจริตในต่างประเทศ (FPCA) และอื่น ๆ ทางไฮแอทโฮเทลส์คอร์ปอเรชั่น ได้ให้ช่องทางทั้งทางเว็ปไซต์และสายด่วนแก่ผู้ถือผลประโยชน์ร่วมเพื่อใช้ในการรายงานการกระทำที่ผิดศีลธรรม
- ทางโรงแรมมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างสภาพแวดล้อมของการอยู่ร่วมกันตลอดปี 2563 โดยได้ร่วมมือกับศูนย์พัฒนาและฝึกอบรมผู้พิการแห่งเอเชียแปซิฟิก (APCD) ในการว่าจ้างพนักงาน ซึ่งเป็นผู้พิการจำนวน 2 ท่าน เข้ามาปฏิบัติงานภายในโรงแรม

กิจกรรมเพื่อความรับผิดชอบต่อสังคม ปี 2563

ด้วยเงินสมทบทุนจากทางเจ้าของกิจการและความร่วมมือจากทางศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ทางพนักงานของโรงแรมได้มีการอาสาสมัครช่วยเหลือในการประกอบอาหาร บรรจุ และแจกจ่ายให้แก่บุคคลผู้ด้อยโอกาสในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ระหว่างวันที่ 11-20 พฤษภาคม 2563 เป็นจำนวนมากกว่า 500 ชุดต่อวัน ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้นกว่า 6,000 ชุด และพนักงานของโรงแรมได้ใช้เวลาในการทำอาสาสมัครไปถึง 454 ชั่วโมง

แผน ESG ปี 2564

ด้านการรักษาสิ่งแวดล้อม

- ติดตั้งระบบจ่ายคลอรีนอัตโนมัติภายในสระว่ายน้ำและถังกักเก็บน้ำ เพื่อลดอัตราการใส่สารเคมีเกินจำเป็นที่อาจเกิดขึ้นจากข้อผิดพลาดของบุคลากร
- ยกเลิกการใช้ขวดประเภทใช้แล้วทิ้งในห้องพักแขก และแทนที่ด้วยการใช้ขวดประเภทรีฟิลแทน
- ยกเลิกการใช้ถุงซักรีดประเภทใช้แล้วทิ้ง
- เพิ่มอัตราการนำเข้าอาหารทะเลที่ผ่านการผลิตแบบยั่งยืนเป็น 30%
- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้การรับรองมาตรฐานการบริหารการจัดงานอย่างยั่งยืนโดย ISO 20121-2018

ด้านการช่วยเหลือสังคม

- ช่วยเหลือธุรกิจระดับท้องถิ่น รวมถึงการร่วมเป็นพันธมิตรกับร้านขายอาหารริมทางเพื่อสร้างประสบการณ์ท้องถิ่นภายในโรงแรม
- ดำเนินการต่อสัญญาการเป็นพันธมิตรกับกลุ่ม APCD, Steps with Theera, Good Shepherd Sisters เพื่อสนับสนุนการจัดกิจกรรมเพื่อสังคม โดยเฉพาะการจัดหางานและการส่งเสริมด้านการศึกษาให้แก่ผู้พิการทั้งในกลุ่มของเยาวชนและผู้ใหญ่
- ร่วมมือกับโรงแรมอื่นๆ ในเครือไฮแอท ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร จัดกิจกรรมเพื่อสังคม

ด้านระบบการจัดการ

- จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานทุกท่านในเรื่องของความแตกต่าง ความเสมอภาค และการอยู่ร่วมกัน

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

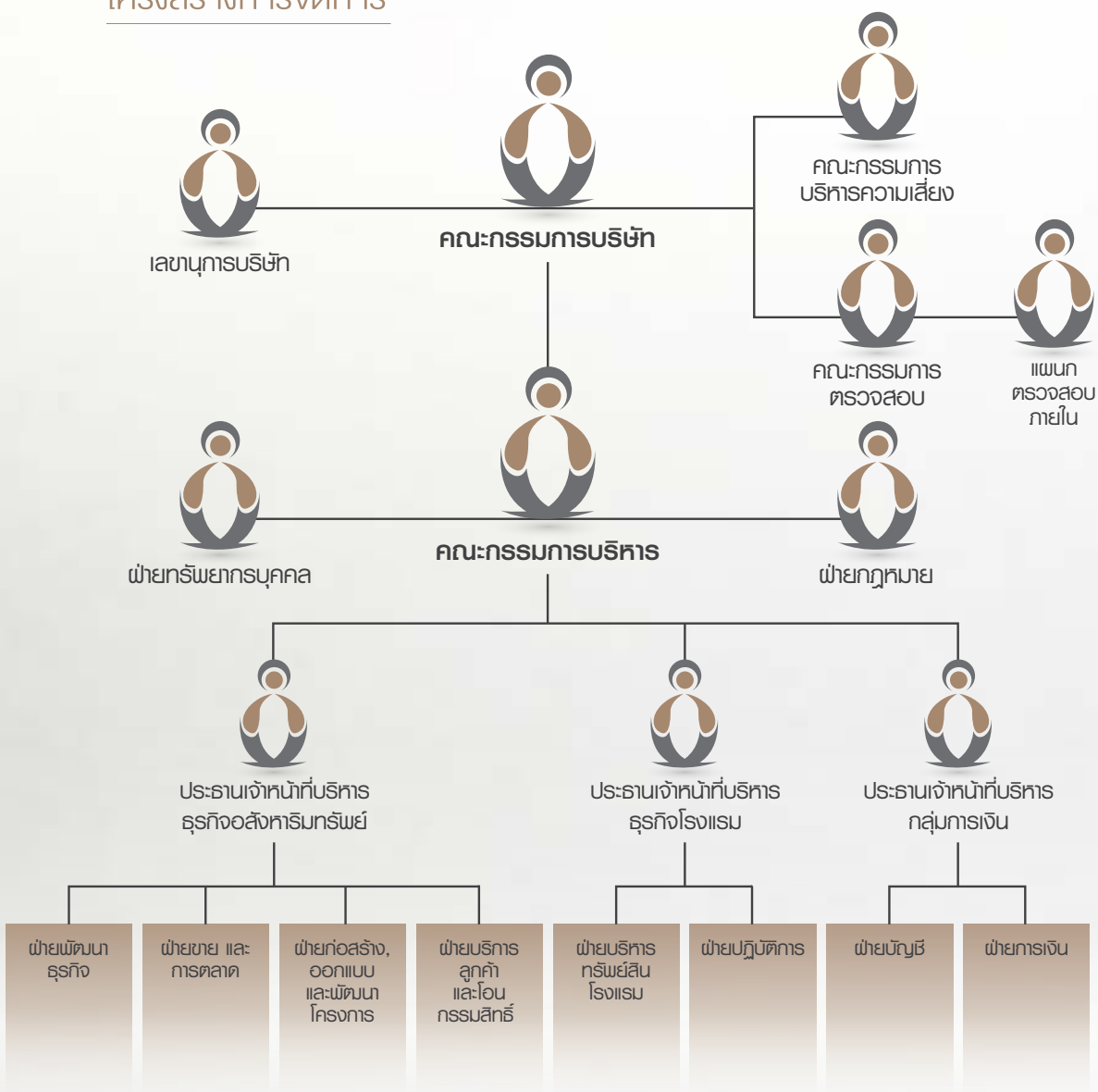
โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2563	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	1,223,521,003	33.84
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	343,563,811	9.50
3. นายสุรชัย รติทอง	261,219,200	7.22
4. นางพิมพ์เพ็ญ ดีพันธุ์พงษ์	215,741,200	5.97
5. บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	196,980,000	5.45
6. นายวุฒิลักษณ์ พูลวรลักษณ์	110,180,000	3.0
7. นายวิเลิศ วงศ์อภิสัมโพธิ์	80,081,866	2.21
8. นายสุรกิต รติทอง	71,323,800	1.97
9. นายทวี อนันตรัตนา	67,152,333	1.86
10. นายธีรธัช พูลเกษม	44,315,100	1.23
รวม	2,614,078,313	72.29
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	1,001,851,652	27.71
รวมทั้งสิ้น	**3,615,929,965**	**100.00**

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ หากบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องนำเงินกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวมาใช้เพื่อการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันให้แล้วเสร็จ หรือเพื่อขยายการดำเนินงานของบริษัทต่อไป ทั้งนี้สำหรับบริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นเดียวกับบริษัทแม่

โครงสร้างการจัดการ



คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 12 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 6 ครั้ง โดยมี รายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2563	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2563
1. นายวิชัย ทองแตง	ประธานกรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
3. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
4. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
5. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
6. นายสุรเดช นฤหล้า	กรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
7. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
8. นายโลธ่าร์ ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ	2 ครั้ง	6 ครั้ง
9. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	5 ครั้ง	6 ครั้ง
10. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
11. นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง	6 ครั้ง	6 ครั้ง
12. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร*	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	3 ครั้ง	6 ครั้ง

หมายเหตุ : *เข้าเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

เลขานุการบริษัท

นายสมชาย ตรีรัตนาพิทักษ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ
(1) นายวิชัย ทองแตง นายพิจิตต รัตตกุล นายชายนิด อรรถญาณสกุล นายวิทวัส วิภากุล กรรมการสองในสี่คนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ
(2) นายพิจิตต รัตตกุล หรือนายชายนิด อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิภากุล ลงลายมือชื่อร่วมกับนางสาว วิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี หรือนายสุรเดช นฤหล้า หรือนายอมรินทร์ นฤหล้า รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยสรุปอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญได้ดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท
2. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง
3. จัดให้มีการทำงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
4. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรืออำนาจนั้น ๆ ได้เมื่อเห็นสมควร
5. กำหนดเป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งการมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหารสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติ รายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการบริหาร
4. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหาร
5. นายสุรเดช นฤหล้า	กรรมการบริหาร
6. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุระและงานบริหารของบริษัท โดยกำหนดนโยบาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท หลักเกณฑ์ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมตลอดถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท ตามนโยบายที่กำหนด โดยสรุปอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

1. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการพิจารณาและอนุมัติการเปลี่ยนแปลง และเพิ่มเติมงบประมาณรายจ่ายประจำปีในกรณีเร่งด่วนในระหว่างที่ไม่มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบในการประชุมคราวต่อไป
2. อนุมัติการใช้จ่ายต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
3. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ ๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
4. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้นและรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
5. พิจารณาและอนุมัติกำหนดงบประมาณต้นทุนโครงการในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยการอนุมัติงบประมาณในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
6. พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขงบประมาณงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างโครงการ (โครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมที่สร้างใหม่) ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของวงเงินเดิม หรือไม่เกิน 100 ล้านบาท
7. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในวงเงินไม่เกินโครงการละ 1,000 ล้านบาท โดยวงเงินดังกล่าวไม่รวมวงเงินหนังสือค้ำประกัน สาธารณูปโภค ซึ่งให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อดังกล่าว
8. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพื่อการ Refinance รวมทั้งเพื่อชำระหนี้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
9. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างในกรณีที่ไม่มีงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้วในวงเงินไม่เกินครั้งละ 30 ล้านบาท

10. พิจารณาและอนุมัติการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (ทางบัญชี) ในวงเงินไม่เกินปีละ 20 ล้านบาท
11. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การลงทุน การตลาด การบริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่น ๆ
12. จัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใด ๆ ที่กระทำกิจการให้บริษัท
13. ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการ และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัท
14. กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะผู้บริหาร บุคคลในคณะผู้บริหาร และผู้จัดการทั่วไปของโรงแรม รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป
15. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือรายการใดที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีทั้งหมด 3 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม	กรรมการตรวจสอบ
3. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร*	กรรมการตรวจสอบ (เข้าเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงาน อื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของ บริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าว ต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบไปด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   6.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
   6.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
   6.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่ใช้บังคับ
   6.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
   6.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความเห็นประกอบการพิจารณางบประมาณและอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คือ ประธานกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี และกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี ทั้งนี้ เมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีทั้งหมด 2 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานและนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยง และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ และดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านงานบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัท มีทั้งหมด 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิทวัส วิภากุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม
2. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มการเงิน
3. นายสมชาย ตรีรัตนาพิทักษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย และ เลขานุการบริษัท
4. นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
5. นายสมศักดิ์ ชัยพิทูรสวัสดิ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบ และพัฒนาโครงการ
6. นายสาธิต เกียรติกระจาย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
7. นายพีรพล นนทสูติ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด
8. นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

บริษัทมีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ ให้สอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) และกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบอยู่ในวาระคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบแต่ละรายต้องเป็นกรรมการอิสระและมีคุณสมบัติของกรรมการอิสระดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอานาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

   ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

   ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการ ของผู้ขออนุญาต หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน ที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับ การดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

การสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมที่จะอุทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีคุณสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ และจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนี้อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทน พร้อมทั้งลงมติเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

ค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ	ปี 2562	ปี 2563
จำนวนกรรมการ (ราย)	11	12
ค่าตอบแทนรวมของกรรมการ (บาท)	4,740,000	4,710,000
รูปแบบค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าเบี้ยประชุม

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร และผู้บริหาร	ปี 2562	ปี 2563
จำนวนกรรมการบริหาร และผู้บริหาร (ราย)	14	14
ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร และผู้บริหาร (บาท)	56,109,640	50,022,085
รูปแบบค่าตอบแทน	เงินเดือน โบนัส และสวัสดิการอื่น ๆ	เงินเดือน โบนัส และสวัสดิการอื่น ๆ

หลักการดำเนินธุรกิจ

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล โดยคณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามมาตรการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของกรรมการบริษัทจดทะเบียน ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดไว้ในข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practice for Directors of Listed Companies)

นอกจากนี้ บริษัท ยังนำหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ (Principle of Good Corporate Governance) เป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเป็นการเสริมสร้างความโปร่งใส และประสิทธิภาพของฝ่ายจัดการ อันจะสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ได้เห็นความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีและได้กำหนดแผนงานการพัฒนาปรับปรุงบริษัท เพื่อมุ่งสู่การปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว บริษัทได้เริ่มดำเนินการเป็นขั้นตอนตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา โดยยึดถือหลักปฏิบัติและรายงาน การกำกับดูแลกิจการตามหลัก Corporate Governance ใหม่ที่เผยแพร่โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเริ่มมีผลบังคับในงวดปีรายงาน 2551 เป็นต้นไป

ในเรื่องความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้ให้นโยบายในการดำเนินธุรกิจและการเปิดเผยข้อมูลของฝ่ายจัดการโดยยึดหลักที่ว่า ฝ่ายจัดการต้องทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ และทันต่อเวลา เพื่อไม่ก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบและก่อให้เกิดผลเสียหายต่อผู้ใช้ข้อมูล โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะต้องตั้งอยู่บนหลักการของความถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานหรือ ข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญที่ได้ผ่านการพิจารณาทบทวนจากฝ่ายจัดการของบริษัท เป็นอย่างดี

บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าร่วมประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดทุกครั้ง โดยบริษัทได้มอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 7 วัน เป็นอย่างน้อย ในระหว่างการประชุม บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนที่เข้าร่วมประชุมได้มีโอกาสซักถามเสนอแนะข้อคิดเห็นและแนวทางที่เป็นประโยชน์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวจนเป็นที่พอใจ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่สำคัญให้แก่ฝ่ายจัดการกล่าวคือ การดำเนินธุรกิจและการจัดการต้องเป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อบังคับของกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่างๆ ในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาข้อพิพาทต่างๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้และคู่แข่ง โดยยึดหลักความถูกต้องตามหลักการบริหารที่ดีในการดำเนินธุรกิจ หลักของสิทธิความเท่าเทียมและผลประโยชน์ที่เป็นธรรมเป็นหลัก

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้บรรจุกระบวนการในการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ทราบหลักการนี้ เพื่อยึดถือปฏิบัติ ไว้ในแผนงาน

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

1.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1.1 การกำหนดวัน เวลา สถานที่ ในการประชุมผู้ถือหุ้น
การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จะจัดขึ้นภายใน 4 เดือน นับแต่วันปิดบัญชีงบดุลประจำปี บริษัทจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุม ซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ การประชุมจัดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย โดยจะเริ่มการประชุมในช่วงเช้า บริษัทมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมที่มีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระ หรือประกอบมติที่ขอตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม โดยไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ หากคณะกรรมการบริษัท เห็นความจำเป็นหรือสมควร

1.1.2 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม หรือส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม
บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัทด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อ ระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถใช้เป็นช่องทางในการขอเพิ่มวาระการประชุม หรือส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัท ล่วงหน้าก่อนวันประชุม

1.2 การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1.2.1 การเข้าร่วมประชุมและการลงทะเบียน
ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และจัดเตรียมอากรแสตมป์สำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน

1.2.2 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท
คณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้ง โดยประธานกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สอบบัญชีภายนอก และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทหรือตัวแทน จะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

1.2.3 การกำหนดวาระการประชุม
ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรณีที่วาระการประชุมวาระใดมีหลายรายการ บริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้เป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน และจัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการ การกำหนดอำนาจกรรมการ และค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทหลีกเลี่ยงการเพิ่มวาระอื่นๆ ที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้น เหตุเพราะการเพิ่มวาระอื่นๆ ที่จะต้องมีการลงมติโดยไม่ได้กำหนดไว้ในวาระการประชุมเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1.2.4 ผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
บริษัทจัดให้มีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและ/หรือ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบผลการนับคะแนน พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

1.2.5 การแจ้งวิธีปฏิบัติในการนับคะแนน และการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม/แสดงความคิดเห็น
ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตามวาระ โดยแยกอธิบายวิธีการนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลโดยใช้บัตรลงคะแนนเสียง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกกรรมการที่ต้องการได้อย่างแท้จริง และระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสม

ซึ่งการออกเสียงลงคะแนน บริษัทจะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียง และถือเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหาก นอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น

1.2.6 การใช้บัตรลงคะแนนเสียง
บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทั้งในวาระหลักทั่วไปตามกฎหมายและวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฯลฯ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

1.2.7 การบันทึกรายงานการประชุม
บริษัทบันทึกการแจ้งวิธีการลงคะแนน นับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน ให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุม ตลอดจนรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่ลาประชุม และคำถาม คำตอบ คำชี้แจง ความคิดเห็น มติที่ประชุมในแต่ละวาระ โดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุมอย่างละเอียด เพื่อให้สามารถตรวจสอบถึงการมีส่วนร่วมของกรรมการบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง กรณีที่กรรมการบริษัท คนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใด ต้องไม่อยู่ในที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

1.3 การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทมีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่

1.4 การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชีนั้นต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ในบริษัท

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

2.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคล พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้า

2.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

2.2.1 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน
ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะอำนวยความสะดวกโดยการส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม ซึ่งได้ระบุถึงเอกสาร/หลักฐานรวมทั้งคำแนะนำ ขั้นตอนในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนแบบ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง โดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัท จัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุม ซึ่งไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ยุ่งยากต่อการมอบฉันทะ

2.2.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุม ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ แต่ละเรื่องจะมีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่า เป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท www.grandeasset.com ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า ก่อนวันประชุม โดยแจ้งข้อมูล วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอและทันเวลา

2.3 การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีความระมัดระวังในการเปิดเผยข้อมูลภายในแก่สาธารณะ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ยังไม่ได้รับรอง และมีการอนุมัติตามกระบวนการ ในปีที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารของบริษัทไม่มีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายใน

2.4 การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

กรณีบริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและต้องเปิดเผยข้อมูล หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทเปิดเผยข้อมูลราคาและมูลค่าของรายการดังกล่าวไว้ชัดเจน โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้ทำรายการที่เกี่ยวโยงกันโดยฝ่าฝืน และ/หรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทดำเนินไปด้วยดี มีความมั่นคง และตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

3.1 การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

3.1.1 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น: บริษัท มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เหตุเพราะตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้น คือเจ้าของกิจการ โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบ
(2) นำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
(3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
(4) ไม่หาผลประโยชน์จากการ ใช้ข้อมูลใดๆของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
(5) บริษัท ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

พนักงาน: บริษัท มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน

การว่าจ้าง แต่งตั้ง และโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สินของพนักงาน บริษัทมีนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนในรูปของการจ่ายเงินโบนัสพิเศษประจำปีให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท โดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีและการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Key Performance Index

ในปี 2558 บริษัท ได้เพิ่มสวัสดิการของพนักงาน ในรูปของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานให้ผู้ใดทราบ โดยไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของข้อมูล

ลูกค้า: บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์นำเสนอและการบริหารจัดการสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ ตรงตามมาตรฐาน ในปี 2560 บริษัทได้ทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 478 ห้องจนเสร็จ และจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ของห้องชุดพักอาศัย จนลูกค้าเกิดความพอใจ

นอกจากนี้โรงแรมทั้งห้าแห่งได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความพึงพอใจในคุณภาพของบริการเป็นประจำทุกเดือน สิ่งที่ลูกค้าพอใจ และไม่พอใจ ที่ต้องมีการแก้ไขและปรับปรุง ได้มีการประชุมเพื่อรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารระดับสูงทราบเป็นประจำทุกเดือน และมีการเผยแพร่ข้อมูลนี้ต่อสาธารณชนทั่วไป

คู่แข่ง: บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

คู่ค้า คู่สัญญา และเจ้าหนี้: การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใด ๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัท หรือขัดต่อกฎหมายใด ๆ บริษัทถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างห่วงโซ่คุณค่าให้กับลูกค้าบริษัท ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและการดูแลหลักประกัน

ชุมชนและสังคม: บริษัท ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบ การดำเนินกิจกรรมการก่อสร้างใด ๆ ของบริษัท ต้องได้รับความเห็นชอบและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อนทุกครั้ง และการก่อสร้างในบางโครงการ บริษัทต้องจัดให้มีการพูดคุยและพบปะกับชุมชนใกล้เคียงเพื่อสัมพันธภาพอันดีในขณะทำการก่อสร้าง

3.1.2 นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ชัดเจนในการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา หรือลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และการใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ

3.1.3 นโยบายในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชั่น
บริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีจริยธรรมที่ดี มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ตลอดจนมีการสื่อสารทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการทุจริต คอร์รัปชั่น และการให้หรือรับสินบนเป็นการกระทำที่ไม่สมควร ไม่ว่าจะเป็นการกระทำกับบุคคลใดก็ตาม หรือการทำธุรกรรมกับภาครัฐหรือเอกชน โดยนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่นนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน

โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสาร และทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

<u>แนวทางการปฏิบัติ</u>

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาส่งเสริมให้บริษัท เปิดเผยเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชั่น โดยจัดทำแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชั่น ซึ่งผ่านการอนุมัติจากกรรมการบริษัท แล้วดังนี้

(1) สื่อสารและสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนในบริษัท มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการต่อต้านการทุจริตและคอรร์รัปชั่น
(2) บริษัทไม่สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ดำเนินการ หรือสนับสนุนการทุจริต และคอร์รัปชั่นในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
(3) บริษัทไม่กระทำหรือสนับสนุนในการให้สินบนทุกรูปแบบ รวมถึงการควบคุมการบริจาคเพื่อการกุศล การให้ของขวัญทางธุรกิจ หรือสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ให้มีความโปร่งใส และไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือเอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
(4) บริษัทจัดให้มีการให้ความรู้การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อสื่อให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ
(5) บริษัทจัดให้มีการควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะด้านการขาย งานจัดซื้อ และงานก่อสร้าง
(6) บริษัทอนุญาตพนักงาน ให้หรือรับสิ่งของจากคู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในมูลค่าที่เหมาะสม เฉพาะในช่วงเทศกาล หรือประเพณีนิยม (ในกรณีที่มีข้อสงสัย พนักงานต้องขอคำแนะนำและคำอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาในขณะนั้น)
(7) บริษัทกำหนดให้พนักงานหลีกเลี่ยงการให้ การเลี้ยงรับรอง ในลักษณะที่เกินกว่าเหตุ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ในการทำธุรกิจของบริษัท

3.1.4 การร้องเรียน

หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตาม สามารถรายงานเรื่องดังกล่าวต่อฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงิน และไม่ใช่การเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้ อย่างสม่ำเสมอและทันเวลา โดยเผยแพร่ในรูปแบบต่าง ๆ ผ่านแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) บนเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และสื่อมวลชนต่าง ๆ

บริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัทและผู้ช่วยเลขานุการบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้อง ในการให้ข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ www.set.or.th รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูปแบบต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ www.grandeasset.com ในหัวข้อการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance)

4.1 การรายงานการมีส่วนได้เสีย

ตั้งแต่ปี 2558 บริษัท กำหนดแผนการดำเนินงานที่ให้กรรมการ และผู้บริหาร เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเอง คู่สมรสและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัท โดยส่งข้อมูลส่วนได้เสียดังกล่าวไปยังเลขานุการบริษัท เพื่อจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น

4.2 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดแผนงานที่ให้ความรู้เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการแก่ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารในฝ่ายต่าง ๆ อย่างเป็นประจำ

การควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัทในรอบปี 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรแบบตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทบริหารและจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดโดยจัดลำดับความสำคัญของธุรกรรม เพื่อให้ผลประกอบการดีขึ้น ท่ามกลางสภาพการแข่งขันที่เข้มข้น รุนแรง และสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างแน่นอน

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบ ดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2563 ที่ผ่านมานั้น บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 4 ครั้ง

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีกิจกรรมการควบคุมที่ใช้อยู่ในปัจจุบันประกอบด้วยการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน การกำหนดวงเงินอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมและเหมาะสม ตลอดจนการเพิ่มความระมัดระวัง ในการเข้าทำรายการทางธุรกิจกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกิจการของบริษัท เช่นผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ไม่มีสิทธิในการเข้าร่วมหรือออกเสียงในมติที่ตนเองอาจอยู่ในข่ายของผลประโยชน์ขัดแย้ง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ได้กำหนดให้มีการวางแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีซึ่งได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ มีการจัดทำรายงานผลการตรวจสอบเพื่อแจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ควรมีการปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมของบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการ ซึ่งรายงานดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อผู้สอบบัญชีของบริษัทด้วย

รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายพรชัย กิตติปัญญางาม นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม และดอกเตอร์บุญรัตน์ ยอดเพชร โดยกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คนไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2563 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงได้มีการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญ ๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีเพื่อปรับปรุงจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของ บมจ. แกรนด์ แอสเสทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีการควบคุมที่เพียงพอ ให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบและวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่เสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายงานการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2563 ทุกไตรมาสที่จัดทำโดยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ โดยบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปี 2563 เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน รวมทั้งการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในของผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบถามความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีการสุ่มตรวจอยู่เป็นระยะ

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัทฯ

4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดให้มีการสอบทานและติดตามให้ บริษัทฯ ดำเนินการปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีการประชุมเพื่อรับทราบผลการปฏิบัติงานของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส

จากการสอบทานดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบ่งชี้ที่ทำให้เชื่อว่า บริษัทฯ มีเจตนาที่จะละเว้นไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือมีการดำเนินการใด ๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมายที่มีสาระสำคัญ

5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ รวมถึงการจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายใน และการพัฒนาความรู้ ทักษะ และความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส พร้อมทั้งได้เสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ซึ่งฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะอย่างเหมาะสม

7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564

คณะกรรมการบริษัท เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจะนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3760 และ/หรือ นางสาวรจนาถ ปัญญาธนานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8435 และ/หรือ นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8470 จากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัทฯ

ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ลงนาม)

นายพรชัย กิตติปัญญางาม
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 16 เรื่องเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 4,046.23 ล้านบาท เงินลงทุนนี้บันทึกบัญชีด้วยวิธีราคาทุน และคิดเป็นร้อยละ 32 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะกิจการ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมเป็นอย่างมาก ทำให้ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมีผลประกอบการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารพิจารณาว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้น ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประกอบด้วยประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อัตราการเติบโตของธุรกิจและอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดจากการทดสอบการด้อยค่า ผู้บริหารพบว่า มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี พ.ศ. 2563 เป็นจำนวน 158.78 ล้านบาท ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีสาระสำคัญต่องบการเงินเฉพาะกิจการ และการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ต้องอาศัยการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณมูลค่าของเงินลงทุน	ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จัดทำโดยผู้บริหาร • ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จัดทำโดยผู้บริหาร • หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจขั้นตอนและข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าเพื่อพิจารณาว่าผู้บริหารมีขั้นตอนอย่างเหมาะสมและข้อสมมติฐานที่ใช้สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวซึ่งได้แก่ ประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด โดยเปรียบเทียบกับสัญญาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อัตราผลตอบแทนจากแหล่งข้อมูลภายนอก และแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติแล้ว • ประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ จากผลการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 2 และข้อ 6 ที่อธิบายถึงเหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงานซึ่งเกี่ยวเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) และนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

รจนาถ ปัญญาธนานุศาสตร์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435
กรุงเทพมหานคร
24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035
เงินลงทุนระยะสั้น	5	-	519,783,657	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	13	285,500,193	377,137,626	216,059,389	298,867,328
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.4	-	-	244,000,000	140,500,000
สินค้าคงเหลือ		9,939,048	15,074,295	4,914,096	8,132,060
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		27,736,421	44,154,068	17,268,071	27,031,186
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,735,949,006	3,444,120,016	2,550,375,480	2,688,912,062
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		16,214,838	814,334,771	14,121,638	812,241,546
เงินลงทุนเผื่อขาย - สุทธิ	5	-	159,705,000	-	159,705,000
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	15	137,767,500	-	137,767,500	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	16	-	-	3,970,332,945	4,129,115,937
เงินลงทุนในการร่วมค้า	17	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.4	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา		129,489,687	129,489,687	129,489,687	129,489,687
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	18	244,008,070	249,329,798	244,008,070	249,329,798
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	19	7,816,015,656	8,121,838,145	3,769,807,650	3,966,377,255
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	20	673,238,017	-	51,256,563	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	21	84,216,633	96,621,171	76,076,453	86,186,487
สิทธิการเช่า - สุทธิ	5	-	245,719,265	-	6,558,818
เงินประกันสัญญาเช่า		88,000,000	88,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	380,817,452	148,567,465	372,762,585	162,717,562
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		13,195,595	14,301,982	9,899,168	10,160,855
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		10,771,814,937	11,080,703,184	10,005,797,184	10,754,882,945
รวมสินทรัพย์		13,507,763,943	14,524,823,200	12,556,172,664	13,443,795,007

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	314,212,648	566,587,640	222,161,389	365,438,165
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	24	-	149,707,012	-	149,707,012
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.5	30,000,000	140,000,000	254,000,000	364,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	2,995,004,008	1,642,851,107	2,995,004,008	1,642,851,107
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	215,502,633	136,564,892	215,502,633	136,564,892
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30.3	93,426,629	151,687,561	43,225,095	50,401,960
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		26,617	20,624,123	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		52,827,167	72,126,440	48,361,735	57,063,764
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,891,751,242	2,888,164,061	3,806,764,916	2,772,132,206
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	349,183,133	18,907,892	26,137,103	14,021,543
หุ้นกู้	26	3,452,813,598	5,209,646,574	3,452,813,598	5,209,646,574
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	1,830,599,496	1,321,725,989	1,830,599,496	1,321,725,989
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	722,033,848	735,695,813	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,308,867	11,783,692	5,021,328	10,189,321
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,504,769,844	7,476,203,796	5,388,872,722	6,636,546,771
รวมหนี้สิน		10,396,521,086	10,364,367,857	9,195,637,638	9,408,678,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ (ต่อ)				
ส่วนของเจ้าของ				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 3,615,929,965 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร	(578,143,363)	448,420,198	(275,101,421)	381,929,583
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(30,186,000)	(12,636,000)	(30,186,000)	(12,636,000)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,057,493,084	4,101,606,645	3,360,535,026	4,035,116,030
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53,749,773	58,848,698	-	-
รวมส่วนของเจ้าของ	3,111,242,857	4,160,455,343	3,360,535,026	4,035,116,030
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	13,507,763,943	14,524,823,200	12,556,172,664	13,443,795,007

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		793,010,313	2,521,930,989	314,099,604	1,109,269,253
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		170,580,063	413,177,902	170,580,063	413,219,626
รายได้ค่าเช่า	18	36,203,811	37,930,163	36,203,811	37,930,163
รวมรายได้		999,794,187	2,973,039,054	520,883,478	1,560,419,042
ต้นทุนขายและการให้บริการ					
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม		(919,916,745)	(1,415,111,613)	(396,734,258)	(585,921,457)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	14,32	(107,020,458)	(259,038,691)	(107,020,458)	(259,084,891)
ต้นทุนการให้เช่า	18	(13,058,281)	(21,585,214)	(13,058,281)	(21,585,214)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ		(1,039,995,484)	(1,695,735,518)	(516,812,997)	(866,591,562)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น		(40,201,297)	1,277,303,536	4,070,481	693,827,480
เงินปันผลรับ		10,530,000	10,530,000	142,973,761	137,646,837
รายได้อื่น	31	133,921,457	157,953,449	143,760,283	161,154,122
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(166,138,288)	(324,370,019)	(97,420,793)	(201,828,983)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(599,226,253)	(964,109,080)	(336,213,662)	(509,968,858)
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	32	(63,517,732)	166,948	(64,024,153)	11,222
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16,32	-	-	(158,782,992)	(56,550,893)
ต้นทุนทางการเงิน	32	(546,883,269)	(497,580,531)	(507,475,072)	(503,019,172)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	(11,219,336)	(17,232,456)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
ภาษีเงินได้	33	241,593,701	55,162,049	207,742,247	88,846,636
ขาดทุนสำหรับปี		(1,041,141,017)	(302,176,104)	(665,369,900)	(189,881,609)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน					
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	15	(21,937,500)	-	(21,937,500)	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	14,392,844	2,467,681	10,423,620	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	33	1,508,931	(493,536)	2,302,776	-
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย		-	(6,142,500)	-	(6,142,500)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะจัดประเภท					
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	33	-	1,228,500	-	1,228,500
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(6,035,725)	(2,939,855)	(9,211,104)	(4,914,000)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(1,047,176,742)	(305,115,959)	(674,581,004)	(194,795,609)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(1,038,111,130)	(303,685,677)	(665,369,900)	(189,881,609)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,029,887)	1,509,573	-	-
		(1,041,141,017)	(302,176,104)	(665,369,900)	(189,881,609)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(1,044,113,561)	(306,655,622)	(674,581,004)	(194,795,609)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,063,181)	1,539,663	-	-
		(1,047,176,742)	(305,115,959)	(674,581,004)	(194,795,609)
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	34	(0.287)	(0.084)	(0.184)	(0.053)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม								
		ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่								
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ					
					กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
			กำไร (ขาดทุน) สะสม			การวัดมูลค่าเงินลงทุน		รวมส่วนของ		
		ทุนที่ออก	จัดสรรแล้ว			ในตราสารทุนผ่าน	รวมองค์ประกอบอื่น	ผู้เป็นเจ้าของของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวม
		และชำระแล้ว	- สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุนเผื่อขาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ของส่วนของเจ้าของ	บริษัทใหญ่	อำนาจควบคุม	ส่วนของเจ้าของ
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		3,615,929,965	49,892,482	838,853,241	(7,722,000)	-	(7,722,000)	4,496,953,688	64,647,491	4,561,601,179
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี		-	-	1,701,315	-	-	-	1,701,315	-	1,701,315
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี										
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	(90,392,736)	-	-	-	(90,392,736)	-	(90,392,736)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	(1,953,769)	(1,953,769)
การเลิกกิจการของบริษัทย่อย	16	-	-	-	-	-	-	-	(5,384,687)	(5,384,687)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	(303,685,677)	-	-	-	(303,685,677)	1,509,573	(302,176,104)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	1,944,055	(4,914,000)	-	(4,914,000)	(2,969,945)	30,090	(2,939,855)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		3,615,929,965	49,892,482	448,420,198	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,101,606,645	58,848,698	4,160,455,343
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		3,615,929,965	49,892,482	448,420,198	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,101,606,645	58,848,698	4,160,455,343
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	5	-	-	-	12,636,000	(12,636,000)	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี										
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	(2,035,744)	(2,035,744)
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(1,038,111,130)	-	-	-	(1,038,111,130)	(3,029,887)	(1,041,141,017)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	11,547,569	-	(17,550,000)	(17,550,000)	(6,002,431)	(33,294)	(6,035,725)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		3,615,929,965	49,892,482	(578,143,363)	-	(30,186,000)	(30,186,000)	3,057,493,084	53,749,773	3,111,242,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ			
					กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			
			กำไร (ขาดทุน) สะสม			การวัดมูลค่าเงินลงทุน		
		ทุนที่ออก	จัดสรรแล้ว			ในตราสารทุนผ่าน	รวมองค์ประกอบอื่น	รวม
		และชำระแล้ว	- สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุนเผื่อขาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ของส่วนของเจ้าของ	ส่วนของเจ้าของ
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		3,615,929,965	49,892,482	660,502,613	(7,722,000)	-	(7,722,000)	4,318,603,060
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี		-	-	1,701,315	-	-	-	1,701,315
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี								
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	(90,392,736)	-	-	-	(90,392,736)
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(189,881,609)	-	-	-	(189,881,609)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	(4,914,000)	-	(4,914,000)	(4,914,000)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		3,615,929,965	49,892,482	381,929,583	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,035,116,030
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		3,615,929,965	49,892,482	381,929,583	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,035,116,030
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	5	-	-	-	12,636,000	(12,636,000)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของสำหรับปี								
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(665,369,900)	-	-	-	(665,369,900)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	8,338,896	-	(17,550,000)	(17,550,000)	(9,211,104)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		3,615,929,965	49,892,482	(275,101,421)	-	(30,186,000)	(30,186,000)	3,360,535,026

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		518,550,536	379,304,762	235,786,194	203,169,144
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเช่า		(1,156,268)	-	-	-
ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและการเปลี่ยนแปลงสัญญา		29,166	-	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)		63,517,732	(166,948)	64,024,153	(11,222)
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า		(10,176,557)	(12,844,556)	(9,979,445)	(12,275,233)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		14,819	-	10,054	-
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้		1,744,538	162,876	(25,279)	(536,339)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์		965,668	3,625,398	965,668	3,625,398
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		31,612,603	60,037,968	18,800,948	25,698,359
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	158,782,992	56,550,893
เงินปันผลรับ		(10,530,000)	(10,530,000)	(142,973,761)	(137,646,837)
ดอกเบี้ยรับ	31	(52,464,577)	(46,600,725)	(59,120,048)	(43,137,955)
ต้นทุนทางการเงิน	32	546,883,269	497,580,531	507,475,072	503,019,172
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	11,219,336	17,232,456	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		23,478,917	(214,939,002)	20,549,122	(213,938,241)
สินค้าคงเหลือ		5,135,247	(1,958,219)	3,217,964	(2,487,473)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		83,156,155	82,424,496	83,158,483	82,551,101
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		4,333,349	14,678,294	1,301,636	14,619,959
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(36,768)	1,190,232	223,782	410,161
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(165,476,950)	(103,651,756)	(92,976,197)	(100,669,476)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		(58,260,932)	(22,432,038)	(7,176,865)	(23,964,646)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(20,264,941)	13,135,745	(9,667,698)	12,119,280
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน		(51,832,693)	(11,170,905)	(15,039,475)	(3,623,295)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,701,732	2,026,780	4,811,450	1,708,016
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน		(357,591,337)	289,767,236	(110,963,397)	86,452,521
จ่ายดอกเบี้ย		(577,127,243)	(478,106,011)	(547,171,225)	(478,553,831)
จ่ายภาษีเงินได้		(30,106,938)	(40,849,149)	(5,888,716)	(10,652,268)
รับคืนภาษีเงินได้		18,769,590	38,841	14,340,141	38,841
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(946,055,928)	(229,149,083)	(649,683,197)	(402,714,737)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		798,119,933	(806,866,376)	798,119,908	(807,093,702)
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร		519,783,657	(59,719,131)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.4	-	-	(103,500,000)	(75,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	(58,874,925)	(42,000,000)	(58,874,925)	(42,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.4	(128,400,000)	(80,000,000)	(128,400,000)	(80,000,000)
เงินสดรับคืนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม		1,710	-	1,710	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม		-	(1,710)	-	(1,710)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(556,900)	(2,393,674)	(556,900)	(2,393,674)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		178,878	712,700	25,701	536,355
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(65,371,796)	(317,114,673)	(22,119,315)	(263,526,745)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21	(18,844)	(61,289,910)	(18,844)	(61,289,910)
เงินปันผลรับ		10,530,000	10,530,000	142,973,761	137,646,837
ดอกเบี้ยรับ		48,927,177	43,681,171	57,876,527	33,660,220
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		1,124,318,890	(1,314,461,603)	685,527,623	(1,159,962,329)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	24	148,214,390	936,761,309	148,214,390	936,761,309
ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	24	(300,000,000)	(1,150,000,000)	(300,000,000)	(1,150,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.5	(110,000,000)	-	(110,000,000)	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(98,004,266)	(8,574,742)	(25,508,440)	(7,010,454)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	26	1,231,500,000	2,891,600,000	1,231,500,000	2,891,600,000
ชำระคืนหุ้นกู้	26	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	889,600,000	320,000,000	889,600,000	320,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	(297,005,078)	(416,768,400)	(297,005,078)	(416,768,400)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้		(19,545,000)	(28,964,151)	(19,545,000)	(28,935,773)
เงินสดจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
จากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	16	-	(5,384,687)	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	29	-	(90,392,736)	-	(90,392,736)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(2,035,744)	(1,953,769)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(201,375,698)	1,166,322,824	(126,844,128)	1,175,253,946

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(23,112,736)	(377,287,862)	(90,999,702)	(387,423,120)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		701,409,941	1,078,697,803	477,922,035	865,345,155
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035
ข้อมูลเพิ่มเติมกระแสเงินสด					
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้					
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,18	-	28,580,281	-	28,580,281
โอนเงินมัดจำค่าก่อสร้างเป็น					
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	36,197	20,685,961	36,197	19,859,491
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็น					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,19	-	213,631,920	-	213,631,920
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็น					
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19,21	770,400	21,022,029	770,400	20,579,459
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ					
ตามสัญญาเช่าระหว่างปี	20	128,964,199	-	-	-
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นสินทรัพย์อื่น	21	914,106	-	914,106	-
รายการซื้ออุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ					
ตามสัญญาเช่าการเงิน		-	20,757,714	-	12,397,097

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มกิจการ") คือ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 ("การระบาดของ COVID-19") ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจโดยส่วนใหญ่ อีกทั้งมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทางของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้ยอดการเข้าพักของลูกค้าในโรงแรมของกลุ่มกิจการลดลงอันเนื่องมาจากมาตรการต่าง ๆ เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกลุ่มกิจการอย่างมีสาระสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อการดำเนินงานและการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยผู้บริหารได้วางแผนรองรับสถานการณ์นี้อย่างเหมาะสมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการบริหารจัดการสภาพคล่องของกลุ่มกิจการทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อรักษาธุรกิจให้สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุน ค่าใช้จ่าย และการบริหารเงินทุนหมุนเวียนอย่างมีประสิทธิภาพจนกว่าธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวจนกลับเข้าสู่สภาพปกติ

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 ("มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว") ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- การประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 6.5)
- การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 6.10)
- การด้อยค่าของสินทรัพย์ (หมายเหตุ 6.14)
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า (หมายเหตุ 6.15)
- การกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 6.18)

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวดังกล่าวได้อธิบายในหมายเหตุที่เกี่ยวข้อง

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุข้อ 9

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

หลักการใหม่ในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กิจการต้องพิจารณาจากทั้ง ก) โมเดลธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ซึ่งการจัดประเภทนั้นจะมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ทางการเงินด้วย หลักการใหม่ยังรวมถึงการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรวมทั้งสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ซึ่งกิจการจะต้องพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2565

การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้ให้คำนิยามของ “ธุรกิจ” ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ “ผลผลิต” โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ปรับปรุงคำนิยามของ ”ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า เกี่ยวกับแนวผ่อนปรนในทางปฏิบัติกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขที่กำหนดซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (เช่น การทดแทนอัตรา THBFIX ด้วยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงใหม่ซึ่งเป็นผลมาจากการยกเลิก LIBOR) ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุงซึ่งสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย เพื่อคิดลดค่าเช่าจ่ายที่เปลี่ยนแปลงไป โดยอนุญาตให้ถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 6.5 ข้อ 6.8 ข้อ 6.15 และ ข้อ 6.16

กลุ่มกิจการได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้

		งบการเงินรวม			
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	TFRS 9 และ TAS 32	TFRS 16	1 มกราคม พ.ศ. 2563
งบแสดงฐานะการเงิน	**หมายเหตุ**	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนระยะสั้น	5.1 ก	519,783,657	(519,783,657)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	5.1 ก	-	519,783,657	-	519,783,657
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		377,137,626	-	1,756,904	378,894,530
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนเผื่อขาย - สุทธิ	5.1 ข	159,705,000	(159,705,000)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5.1 ข	-	159,705,000	-	159,705,000
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ		8,121,838,145	-	(25,551,216)	8,096,286,929
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ		-	-	710,847,103	710,847,103
สิทธิการเช่า - สุทธิ		245,719,265	-	(245,719,265)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		14,301,982	-	(1,105,250)	13,196,732
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		9,438,485,675	-	440,228,276	9,878,713,951
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		566,587,640	-	(39,041,649)	527,545,991
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		8,015,286	-	113,196,536	121,211,822
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า		18,907,892	-	366,073,389	384,981,281
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		593,510,818	-	440,228,276	1,033,739,094

งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท	 TFRS 9 และ TAS 32 บาท	 TFRS 16 บาท	 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		298,867,328	-	1,756,904	300,624,232
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนเผื่อขาย - สุทธิ	5.1 ข	159,705,000	(159,705,000)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5.1 ข	-	159,705,000	-	159,705,000
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ		3,966,377,255	-	(18,946,661)	3,947,430,594
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ		-	-	81,088,916	81,088,916
สิทธิการเช่า - สุทธิ		6,558,818	-	(6,558,818)	-
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		4,431,508,401	-	57,340,341	4,488,848,742
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		365,438,165	-	(2,688,409)	362,749,756
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		6,105,306	-	20,302,223	26,407,529
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า		14,021,543	-	39,726,527	53,748,070
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		385,565,014	-	57,340,341	442,905,355

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มกิจการ และจัดประเภทรายการเครื่องมือทางการเงินใหม่ตาม TFRS 9 ดังนี้

		งบการเงินรวม			
	หมายเหตุ	เงินลงทุนระยะสั้น บาท	เงินลงทุนเผื่อขาย บาท	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		519,783,657	159,705,000	-	-
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนระยะสั้นเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	ก	(519,783,657)	-	519,783,657	-
การจัดประเภทใหม่ของตราสารทุนจากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ข	-	(159,705,000)	-	159,705,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		-	-	519,783,657	159,705,000

		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	เงินลงทุนเผื่อขาย บาท	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		159,705,000	-
การจัดประเภทใหม่ของตราสารทุนจากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ข	(159,705,000)	159,705,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		-	159,705,000

ผลกระทบต่อส่วนของเจ้าของของกลุ่มกิจการและบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	สำรองมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย บาท	สำรองมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		(12,636,000)	-
การจัดประเภทใหม่ของตราสารทุนจากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ข	12,636,000	(12,636,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		-	(12,636,000)

หมายเหตุ

ก กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารจากเงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เนื่องจากกลุ่มกิจการถือเงินลงทุนเหล่านี้เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาที่มีลักษณะของเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI)

ข กลุ่มกิจการได้จัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนจากเงินลงทุนเผื่อขายเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและโอนขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจากสำรองมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย เป็นสำรองมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 7.01 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เสมือนหนึ่งว่ากลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่านั้นด้วย จำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

	งบการเงินรวม บาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	550,406,591	35,175,363
(หัก) ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(102,201,214)	(6,398,661)
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	26,923,178	20,126,849
(หัก) สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(99,090)	(69,090)
(หัก) สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(1,068,370)	(910,870)
บวก ส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า	32,232,008	32,232,008
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	506,193,103	80,155,599
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน	121,211,822	26,407,529
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	384,981,281	53,748,070
รวม	506,193,103	80,155,599

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

ในการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกนั้นกับสัญญาเช่าที่กลุ่มกิจการมีอยู่ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ

6 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีสำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังต่อไปนี้

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

6.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วน

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบการเงินรวม

6.3 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปีได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

6.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี (ถ้ามี) จะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

6.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต มาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

กลุ่มกิจการพิจารณารับรู้ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากอายุหนี้และประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต

6.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ หมายรวมถึงอาหาร เครื่องดื่มและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับลูกค้าและวัสดุสิ้นเปลืองอื่น ซึ่งแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของสินค้าคงเหลือประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

6.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ (หมายเหตุ 6.17)

6.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

กลุ่มกิจการโอนจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยFVPL หรือด้วยFVOCI ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารหนี้ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไร/ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/ขาดทุนอื่น

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้เป็นเงินปันผลรับในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลารายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจงของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่ายตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6.5

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในตราสารทุน

เงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า เป็นเงินลงทุนเผื่อขายตามจุดมุ่งหมายขณะลงทุน รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่น ๆ

เงินลงทุนเผื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเผื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเผื่อขายนั้นออกไป

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นรวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน

6.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

6.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือพื้นที่ให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และหากเป็นการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	30 ปี และ 70 ปี

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

6.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ (หมายเหตุ 6.17)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 ปี และ 20 ปี
อาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน	5 ปี และ 20 ปี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	3 ปี 5 ปี 10 ปี และ 15 ปี
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	5 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี และ 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
ห้องตัวอย่าง	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และรับรู้บัญชีผลกำไร(ขาดทุน)อื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

6.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 ปี ถึง 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

6.13 สิทธิการเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการเช่าเป็นระยะเวลา 27 ปี และ 30 ปี

6.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่นกลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

6.15 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ เช่น อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการได้รับการลดค่าเช่าตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตาม TFRS 16 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่ได้รับการลดค่าเช่า แต่เลือกที่จะนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัดส่วนที่ได้รับส่วนลด ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับการลดค่าเช่า และกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในระหว่างปีตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง โดยรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นเป็นรายการกำไร/ขาดทุนอื่นแทนการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

6.16 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่เบิกใช้เงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6.17 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

6.18 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอ ที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มาร่วมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว

6.19 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี ถึง 35 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

6.20 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

6.21 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของเจ้าของ ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้น (ถ้ามี) ซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

6.22 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม การขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.23 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ คณะกรรมการบริษัทกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

7.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการทำรายการซื้อขายสินค้าและบริการกับคู่ค้าเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาห์สหรัฐ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการทำรายการดังกล่าว กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ

กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลดอลลาห์สหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	560,279	7,660,625	186,083	5,118,298
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66,077,353	17,329,652	34,996,613	15,146,963

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อขาดทุนสุทธิในปี

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลกระทบต่อขาดทุนสุทธิในปี พ.ศ. 2563 ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 17,694,626
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1	ลดลง 17,694,626

7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีฐานลูกค้าจำนวนมากและมีความหลากหลาย อีกทั้งกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับลูกหนี้การค้าบางราย กลุ่มกิจการมีการขอหลักประกันในรูปแบบการค้ำประกัน ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญา

7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ แสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด ส่วนงานบริหารการเงิน กลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

	งบการเงินรวม				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	307,758,683	-	-	307,758,683	307,758,683
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,839,041	-	-	31,839,041	30,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	223,732,973	340,703,496	82,500,000	646,936,469	539,934,673
หุ้นกู้	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,946,253	-	-	6,946,253	6,946,253
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,638,438	-	5,638,438	5,638,438
รวม	4,148,149,474	4,847,625,309	1,571,286,642	10,567,061,425	9,384,197,782

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	220,127,757	-	-	220,127,757	220,127,757
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	255,839,041	-	-	255,839,041	254,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	31,687,134	28,192,339	-	59,879,473	54,647,160
หุ้นกู้	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,453,340	-	-	6,453,340	6,453,340
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,665,659	-	4,665,659	4,665,659
รวม	4,091,979,796	4,534,141,373	1,488,786,642	10,114,907,811	9,033,813,651

7.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม เพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่า แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย								
ตราสารทุน	-	159,705,000	-	-	-	-	-	159,705,000
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
ตราสารทุน	137,767,500	-	-	-	-	-	137,767,500	-
รวมสินทรัพย์	137,767,500	159,705,000	-	-	-	-	137,767,500	159,705,000

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

9 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยการคำนวณนี้ใช้ประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 28

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มกิจการควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือไม่ถูกยกเลิก

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มี นัยสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่การจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

10 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ โดยวัดผลประกอบการของกลุ่มกิจการจากรายได้และกำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มกิจการกำหนดส่วนงานตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยแยกเป็นสามส่วนงาน ได้แก่ (1) ธุรกิจโรงแรม (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม							
	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		รวม	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	812,301,164	2,560,180,638	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,036,115,185	3,015,256,163
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,176,283	1,641,627	-	-	-	-	1,176,283	1,641,627
รายได้ตามส่วนงาน	813,477,447	2,561,822,265	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,037,291,468	3,016,897,790
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้								
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	300,703,185	804,583,476	187,554,172	417,145,362	-	-	488,257,357	1,221,728,838
ตลอดช่วงระยะเวลา	512,774,262	1,757,238,789	-	-	36,259,849	37,930,163	549,034,111	1,795,168,952
รวมรายได้	813,477,447	2,561,822,265	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,037,291,468	3,016,897,790
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(702,986,189)	141,018,455	(36,258,576)	71,733,760	20,999,179	15,870,587	(718,245,586)	228,622,802
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้ปันส่วน								
เงินปันผลรับ							10,530,000	10,530,000
รายได้อื่น							97,600,459	115,736,340
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(1,581,416)	(1,096,752)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(158,235,900)	(197,390,680)
ต้นทุนทางการเงิน							(501,582,939)	(496,507,407)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							(11,219,336)	(17,232,456)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(1,282,734,718)	(357,338,153)
ภาษีเงินได้							241,593,701	55,162,049
ขาดทุนสำหรับปี							(1,041,141,017)	(302,176,104)

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			1 มกราคม พ.ศ. 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	678,297,205	678,297,205	-	701,409,941	701,409,941
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	-	-	519,783,657	519,783,657
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	210,288,348	210,288,348	-	343,322,531	343,322,531
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	117,400	117,400	-	87,400	87,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	16,214,838	16,214,838	-	814,334,771	814,334,771
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	137,767,500	-	137,767,500	159,705,000	-	159,705,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	523,400,000	523,400,000	-	395,000,000	395,000,000
เงินประกันสัญญาเช่า	-	88,000,000	88,000,000	-	88,000,000	88,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	9,434,936	9,434,936	-	9,398,169	9,398,169
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	307,758,683	307,758,683	-	507,750,757	507,750,757
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	-	-	-	149,707,012	149,707,012
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	30,000,000	30,000,000	-	140,000,000	140,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	539,934,673	539,934,673	-	506,193,103	506,193,103
หุ้นกู้	-	6,447,817,606	6,447,817,606	-	6,852,497,681	6,852,497,681
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,046,102,129	2,046,102,129	-	1,458,290,881	1,458,290,881
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	6,946,253	6,946,253	-	10,627,153	10,627,153
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,638,438	5,638,438	-	2,575,541	2,575,541

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			1 มกราคม พ.ศ. 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุนตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	386,922,333	386,922,333	-	477,922,035	477,922,035
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	194,722,629	194,722,629	-	285,190,570	285,190,570
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	244,000,000	244,000,000	-	140,500,000	140,500,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	117,400	117,400	-	87,400	87,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	14,121,638	14,121,638	-	812,241,546	812,241,546
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	137,767,500	-	137,767,500	159,705,000	-	159,705,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	523,400,000	523,400,000	-	395,000,000	395,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	6,138,511	6,138,511	-	6,362,293	6,362,293
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	220,127,757	220,127,757	-	351,808,481	351,808,481
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	-	-	-	149,707,012	149,707,012
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	254,000,000	254,000,000	-	364,000,000	364,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	54,647,159	54,647,159	-	80,155,599	80,155,599
หุ้นกู้	-	6,447,817,606	6,447,817,606	-	6,852,497,681	6,852,497,681
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,046,102,129	2,046,102,129	-	1,458,290,881	1,458,290,881
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	6,453,340	6,453,340	-	10,159,769	10,159,769
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,665,659	4,665,659	-	981,170	981,170

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 26

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	4,781,289	6,170,260	1,691,307	2,241,319
เงินฝากธนาคาร	689,730,754	1,509,574,452	399,352,664	1,287,922,262
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	694,512,043	1,515,744,712	401,043,971	1,290,163,581
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(16,214,838)	(814,334,771)	(14,121,638)	(812,241,546)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 1.05 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 1.70 ต่อปี)

13 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

13.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	146,520,904	231,366,872	123,759,620	165,424,808
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 36.3)	-	12,886	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(57,988,831)	(3,119,936)	(57,483,812)	(2,102,880)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	88,532,073	228,259,822	66,275,808	163,321,928
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11,384,587	91,476,942	10,363,327	89,904,628
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 36.3)	96,881,371	9,640,054	96,904,048	10,256,599
ดอกเบี้ยค้างรับ	23,211	2,294,515	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 36.3)	13,315,797	9,778,397	21,078,136	19,834,616
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	65,312,731	34,050,155	11,387,647	13,911,816
รายได้ค้างรับ	10,050,423	1,637,741	10,050,423	1,637,741
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	285,500,193	377,137,626	216,059,389	298,867,328

13.2 การวิเคราะห์อายุหนี้ที่ค้างชำระและค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	93,655,643	19,546,806	116,515,977	-	1,661,332	231,379,758
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	87,740,784	186,050	12,296,246	902,280	2,144,000	103,269,360
รวม	181,396,427	19,732,856	128,812,223	902,280	3,805,332	334,649,118
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(1,325,342)	(355,835)	(10,351)	-	(1,428,408)	(3,119,936)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	(7,596)	(768)	-	-	(2,144,000)	(2,152,364)
รวม	(1,332,938)	(356,603)	(10,351)	-	(3,572,408)	(5,272,300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	23,390,246	3,997,110	1,166,089	-	117,967,459	146,520,904
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	21,233,478	91,016,824	1,308,428	3,364,428	2,144,000	119,067,158
รวม	44,623,724	95,013,934	2,474,517	3,364,428	120,111,459	265,588,062
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(669,057)	(128,298)	(26,546)	-	(57,164,930)	(57,988,831)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	(1,477,621)	(2,944,203)	(1,230,065)	(3,005,311)	(2,144,000)	(10,801,200)
รวม	(2,146,678)	(3,072,501)	(1,256,611)	(3,005,311)	(59,308,930)	(68,790,031)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	37,193,056	10,467,086	116,341,720	-	1,422,946	165,424,808
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	86,810,182	152,519	12,296,246	902,280	-	100,161,227
รวม	124,003,238	10,619,605	128,637,966	902,280	1,422,946	265,586,035
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(536,456)	(138,002)	(5,476)	-	(1,422,946)	(2,102,880)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-
รวม	(536,456)	(138,002)	(5,476)	-	(1,422,946)	(2,102,880)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	2,811,330	2,434,517	948,797	-	117,564,976	123,759,620
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	20,888,484	90,795,683	1,231,646	2,994,783	-	115,910,596
รวม	23,699,814	93,230,200	2,180,443	2,994,783	117,564,976	239,670,216
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(320,939)	(11,501)	(19,346)	-	(57,132,026)	(57,483,812)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	(1,475,575)	(2,943,217)	(1,229,646)	(2,994,783)	-	(8,643,221)
รวม	(1,796,514)	(2,954,718)	(1,248,992)	(2,994,783)	(57,132,026)	(66,127,033)

สำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนจำนวน 116.14 ล้านบาทเป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบของการจดจำนองสินทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมินจำนวน 60.43 ล้านบาท

14 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	773,246,605	899,112,241	773,246,605	899,112,241
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	811,229,534	737,448,188	757,964,986	687,347,212
รวม	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,636,560,429	1,702,475,614	1,586,459,453	1,655,508,432
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	26,196,937	157,680,337	26,194,608	157,599,932
ลดลงระหว่างปี	(18,210,108)	-	(18,210,108)	-
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	44,800,144	41,143,394	41,638,901	38,136,205
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้าง	2,149,195	22,880,056	2,149,195	22,880,056
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 18)	-	(28,580,281)	-	(28,580,281)
โอนไปต้นทุนขายระหว่างปี	(107,020,458)	(259,038,691)	(107,020,458)	(259,084,891)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 6.19 ถึงร้อยละ 6.29 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 6.09 ถึงร้อยละ 6.46 ต่อปี)

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 425.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 26) และได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 752.09 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 873.37 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

15 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	159,705,000	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(21,937,500)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	137,767,500	-

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น อ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	(17,550,000)	-
เงินปันผลรับ	10,530,000	-

16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นผ่านบริษัทย่อย		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยบริษัท		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง												
บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	249,999,400	249,999,400
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ไทย	โรงแรม	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	291,646,200	291,646,200
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	โรงแรม	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	215,325,989	215,325,989
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม	-	-	-	-	98.48	98.48	1.52	1.52	3,539,256,617	3,539,256,617
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)												
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด	ไทย	ให้เช่าทรัพย์สิน	98.47	98.47	99.99	99.99	-	-	1.53	1.53	-	-
											4,296,228,206	4,296,228,206
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย											(325,895,261)	(167,112,269)
รวม											3,970,332,945	4,129,115,937

บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม สัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,129,115,937	4,185,666,830
หัก ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(158,782,992)	(56,550,893)
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,970,332,945	4,129,115,937

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซอราตัน รอยัลออคิด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัท เซอราตัน รอยัลออคิด จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2562 บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับคืนเงินลงทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เซอราตัน รอยัลออคิด จำกัด เป็นจำนวน 5.60 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการรับคืนทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 0.50 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท เซอราตัน รอยัลออคิด จำกัด ได้ชำระการคืนทุนแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเป็นจำนวน 5.38 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัท เซอราตัน รอยัลออคิด จำกัด ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว

เมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 ของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 1.3769 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 129.07 ล้านบาท โดยบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพ.ศ. 2562 ของบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.99 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 9.90 ล้านบาท โดยบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแทนการจ่ายเงินปันผลประจำปี พ.ศ. 2562 จากกำไรสะสมของปีพ.ศ. 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.4346 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 134.49 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมของปี พ.ศ. 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.99 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 9.90 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท เป็นบริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 158.78 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 56.55 ล้านบาท) โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคตจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งการประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และอัตราการเติบโตของผลการดำเนินงานอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในอดีตและแผนการดำเนินงานในอนาคตร่วมกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรม คิดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของบริษัทย่อย อัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการคือ ร้อยละ 7.28 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 6.51 ต่อปี)

กลุ่มกิจการได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,539.26 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

17 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยบริษัท		สิทธิออกเสียงของบริษัท	
			พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง								
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40.00	40.00	40.00	40.00	25.00	25.00
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.00	42.00	42.00	42.00	25.00	25.00
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	-	50.50	-	50.00	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	443,021,205	452,820,485	480,000,000	480,000,000
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	184,647,839	164,975,415	189,000,000	168,000,000
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	37,782,445	-	37,874,925	-
	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000

การร่วมค้าดังกล่าวเป็นบริษัทจำกัดซึ่งหุ้นของบริษัทเหล่านี้เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด และไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	617,795,900	593,028,356	648,000,000	606,000,000
การเพิ่มเงินลงทุน	58,874,925	42,000,000	58,874,925	42,000,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(11,219,336)	(17,232,456)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัดที่เพิ่มจำนวน 420,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.00 ล้านบาท เต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัดได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 210,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 21.00 ล้านบาท เต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้เข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.5 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 37.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36,658,433	67,639,014	9,063,135	37,762,462
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,556,180,620	2,152,402,840	2,008,440,237	1,902,697,590
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,592,839,053	2,220,041,854	2,017,503,372	1,940,460,052
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	127,648,975	104,408,813	1,621,718	1,798,703
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	-	-	777,910,000	777,910,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64,073,674	33,840,292	31,577,378	21,550,149
รวมหนี้สินหมุนเวียน	64,073,674	33,840,292	809,487,378	799,460,149
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน	1,377,701,051	1,075,962,001	770,000,000	750,000,000
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	171,160,291	82,597,160	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,548,861,342	1,158,559,161	770,000,000	750,000,000
สินทรัพย์สุทธิ	1,107,553,012	1,132,051,214	439,637,712	392,798,606

ผลการดำเนินงานโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
รายได้อื่น	180,648	1,150,323	95,679	436,060
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(23,112,144)	(36,443,061)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(13,515,843)	(20,313,963)	(3,079,588)	(5,567,322)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(36,447,339)	(55,606,701)	(2,983,909)	(5,131,262)
ภาษีเงินได้	11,949,137	16,837,205	(176,985)	1,024,936
ขาดทุนสำหรับปี	(24,498,202)	(38,769,496)	(3,160,894)	(4,106,326)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิยกมา	1,132,051,214	1,170,820,710	392,798,606	296,904,932
การออกหุ้นสามัญ	-	-	50,000,000	100,000,000
ขาดทุนสำหรับปี	(24,498,202)	(38,769,496)	(3,160,894)	(4,106,326)
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,107,553,012	1,132,051,214	439,637,712	392,798,606
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	40.00	40.00	42.00	42.00
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	443,021,205	452,820,485	184,647,839	164,975,415
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	443,021,205	452,820,485	184,647,839	164,975,415

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ขาดทุนสำหรับงวด	(183,128)	-

18 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคาร
	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	
ราคาทุน	197,818,941
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(179,701,833)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	18,117,108
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	18,117,108
การซื้อเพิ่มขึ้น	3,350,874
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	28,580,281
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	213,631,920
ค่าเสื่อมราคา	(14,350,385)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	249,329,798
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาทุน	443,382,016
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(194,052,218)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	249,329,798
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	249,329,798
การซื้อเพิ่มขึ้น	556,899
ค่าเสื่อมราคา	(5,878,627)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	244,008,070
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	443,938,915
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(199,930,845)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	244,008,070
มูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	481,943,070
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	458,740,767

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เปิดเผยอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับอาคารให้เช่าอ้างอิงเกณฑ์พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ (Income Approach) โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ข้อสมมติฐานหลักที่ไม่สามารถสังเกตได้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 7 ถึงร้อยละ 8 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 11 ต่อปี)

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 239.08 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 237.81 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
รายได้ค่าเช่า	36,203,811	37,930,163
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	13,058,281	21,585,214

19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม										
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562											
ราคาทุน	3,043,898,508	20,481,088	4,871,091,659	1,071,252,765	2,189,537,940	307,052,889	97,176,235	57,537,080	7,169,435	1,060,060,375	12,725,257,974
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(17,612,606)	(1,351,532,802)	(1,026,568,509)	(1,621,709,556)	(239,894,421)	(85,292,065)	(44,155,532)	(7,169,419)	-	(4,393,934,910)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,043,898,508	2,868,482	3,519,558,857	44,684,256	567,828,384	67,158,468	11,884,170	13,381,548	16	1,060,060,375	8,331,323,064
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562											
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,043,898,508	2,868,482	3,519,558,857	44,684,256	567,828,384	67,158,468	11,884,170	13,381,548	16	1,060,060,375	8,331,323,064
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	1,849,500	27,473,156	12,206,926	67,497,217	1,376,713	16,366,621	8,103,712	-	202,709,922	337,583,767
การจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(699)	(874,869)	(5)	(1)	-	-	(875,574)
การโอนเข้า (ออก)	-	1,331,145	665,326,439	25,963,707	282,478,972	26,668,794	2,404,707	-	-	(1,004,173,764)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,441,802)	(127,638,637)	(18,717,758)	(144,352,068)	(24,517,118)	(10,433,597)	(5,124,144)	-	-	(332,225,124)
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,685,961	20,685,961
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,631,920)	(213,631,920)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,022,029)	(21,022,029)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	773,451,806	69,811,988	20,221,896	16,361,115	16	44,628,545	8,121,838,145
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562											
ราคาทุน	3,043,898,508	11,420,650	5,560,750,757	1,073,788,768	2,502,743,573	308,141,182	112,033,777	58,511,752	7,169,435	44,628,545	12,723,086,947
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(6,813,325)	(1,476,030,942)	(1,009,651,637)	(1,729,291,767)	(238,329,194)	(91,811,881)	(42,150,637)	(7,169,419)	-	(4,601,248,802)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	773,451,806	69,811,988	20,221,896	16,361,115	16	44,628,545	8,121,838,145

	งบการเงินรวม										
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)											
ราคาทุน	-	-	-	-	(2,176,912)	-	(14,557,652)	(20,242,512)	-	-	(36,977,076)
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	462,885	-	4,858,733	6,104,242	-	-	11,425,860
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-	(1,714,027)	-	(9,698,919)	(14,138,270)	-	-	(25,551,216)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563											
ราคาทุน	3,043,898,508	11,420,650	5,560,750,757	1,073,788,768	2,500,566,661	308,141,182	97,476,125	38,269,240	7,169,435	44,628,545	12,686,109,871
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(6,813,325)	(1,476,030,942)	(1,009,651,637)	(1,728,828,882)	(238,329,194)	(86,953,148)	(36,046,395)	(7,169,419)	-	(4,589,822,942)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	771,737,779	69,811,988	10,522,977	2,222,845	16	44,628,545	8,096,286,929
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563											
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	771,737,779	69,811,988	10,522,977	2,222,845	16	44,628,545	8,096,286,929
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	6,641,427	1,448,416	16,240,535	17,737	1,080,151	-	-	31,025,937	56,454,203
การจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(236,516)	(1,689,955)	(10)	-	-	-	(1,926,481)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	13,280,000	211,420	22,621,985	786,909	-	-	-	(36,900,314)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,481,093)	(133,548,962)	(19,263,265)	(154,590,996)	(18,629,098)	(5,688,660)	(862,718)	-	-	(334,064,792)
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,197	36,197
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(770,400)	(770,400)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563											
ราคาทุน	3,043,898,508	11,420,650	5,580,672,184	1,075,442,185	2,527,614,655	306,780,719	98,303,884	38,269,240	7,169,435	38,019,965	12,727,591,425
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,294,418)	(1,609,579,904)	(1,028,908,483)	(1,871,841,868)	(256,483,138)	(92,389,426)	(36,909,113)	(7,169,419)	-	(4,911,575,769)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562										
ราคาทุน	878,898,509	2,997,245,533	140,873,272	426,162,811	231,045,787	89,989,747	40,587,484	7,169,435	1,033,356,757	5,845,329,335
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,017,086,673)	(112,861,375)	(320,280,334)	(195,561,712)	(80,787,441)	(28,150,069)	(7,169,419)	-	(1,761,897,023)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	878,898,509	1,980,158,860	28,011,897	105,882,477	35,484,075	9,202,306	12,437,415	16	1,033,356,757	4,083,432,312
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562										
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	878,898,509	1,980,158,860	28,011,897	105,882,477	35,484,075	9,202,306	12,437,415	16	1,033,356,757	4,083,432,312
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	27,473,156	8,430,169	49,998,474	1,376,713	11,151,123	2,960,000	-	174,245,588	275,635,223
การจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(4)	(6)	(5)	(1)	-	-	(16)
การโอนเข้า (ออก)	-	665,326,438	5,593,047	267,531,022	26,429,154	470,000	-	-	(965,349,661)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(81,771,927)	(12,448,806)	(52,006,625)	(20,479,561)	(7,342,742)	(4,288,715)	-	-	(178,338,376)
รับโอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	19,859,491	19,859,491
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,631,920)	(213,631,920)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,579,459)	(20,579,459)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	371,405,344	42,810,375	13,480,682	11,108,699	16	27,900,796	3,966,377,255
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562										
ราคาทุน	878,898,509	3,690,045,127	154,896,488	743,634,048	258,714,698	101,488,448	37,877,484	7,169,435	27,900,796	5,900,625,033
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,098,858,600)	(125,310,181)	(372,228,704)	(215,904,323)	(88,007,766)	(26,768,785)	(7,169,419)	-	(1,934,247,778)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	371,405,344	42,810,375	13,480,682	11,108,699	16	27,900,796	3,966,377,255

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)										
ราคาทุน	-	-	-	(2,176,912)	-	(9,787,034)	(16,630,000)	-	-	(28,593,946)
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	462,885	-	3,269,979	5,914,421	-	-	9,647,285
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	(1,714,027)	-	(6,517,055)	(10,715,579)	-	-	(18,946,661)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563										
ราคาทุน	878,898,509	3,690,045,127	154,896,488	741,457,136	258,714,698	91,701,414	21,247,484	7,169,435	27,900,796	5,872,031,087
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,098,858,600)	(125,310,181)	(371,765,819)	(215,904,323)	(84,737,787)	(20,854,364)	(7,169,419)	-	(1,924,600,493)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	369,691,317	42,810,375	6,963,627	393,120	16	27,900,796	3,947,430,594
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563										
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	369,691,317	42,810,375	6,963,627	393,120	16	27,900,796	3,947,430,594
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	6,641,427	-	4,660,681	-	789,432	-	-	1,110,183	13,201,723
การจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(209)	(203)	(10)	-	-	-	(422)
การโอนเข้า (ออก)	-	13,280,000	(28,580)	3,291,147	786,909	-	-	-	(17,329,476)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(87,682,249)	(12,976,643)	(68,635,947)	(16,740,102)	(3,878,942)	(176,159)	-	-	(190,090,042)
รับโอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	36,197	36,197
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(770,400)	(770,400)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563										
ราคาทุน	878,898,509	3,709,966,553	154,861,488	749,019,090	259,026,252	92,238,454	21,247,484	7,169,435	10,947,300	5,883,374,565
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,186,540,848)	(138,280,404)	(440,012,101)	(232,169,273)	(88,364,347)	(21,030,523)	(7,169,419)	-	(2,113,566,915)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 0.59 ล้านบาท เป็นต้นทุนของสินทรัพย์และแสดงในรายการซื้อสินทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 6.09 ถึง ร้อยละ 6.46 ต่อปี

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 182.32 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 26) และได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6,575.93 ล้านบาท และ 2,980.93 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : 3,010.27 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

สำหรับปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการแสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 5 และหมายเหตุ 20

20 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	อสังหาริมทรัพย์ บาท	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง บาท	อุปกรณ์สำนักงาน บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	674,774,168	5,314,137	14,745,244	16,013,554	710,847,103
การเพิ่มขึ้น	128,964,199	-	-	-	128,964,199
การยกเลิกสัญญา - สุทธิ	-	(264,372)	-	-	(264,372)
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	18,528	-	18,528
ค่าเสื่อมราคา	(151,538,612)	(2,392,898)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,327,441)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	803,738,367	5,005,703	14,763,772	16,013,554	839,521,396
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(151,538,612)	(2,348,836)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,283,379)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อสังหาริมทรัพย์ บาท	อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง บาท	อุปกรณ์สำนักงาน บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
ค่าเสื่อมราคา	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563

21 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สิทธิการใช้สินทรัพย์ บาท	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ บาท	รวม บาท	สิทธิการใช้สินทรัพย์ บาท	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562						
ราคาทุน	-	70,306,069	70,306,069	-	28,648,856	28,648,856
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(46,060,990)	(46,060,990)	-	(16,711,352)	(16,711,352)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	24,245,079	24,245,079	-	11,937,504	11,937,504
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	24,245,079	24,245,079	-	11,937,504	11,937,504
การซื้อเพิ่มขึ้น	47,617,673	13,672,237	61,289,910	47,617,673	13,672,237	61,289,910
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	20,548,659	473,370	21,022,029	20,548,659	30,800	20,579,459
การจำหน่าย - สุทธิ	-	(2)	(2)	-	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(5,359,447)	(4,576,398)	(9,935,845)	(5,359,447)	(2,260,939)	(7,620,386)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
ราคาทุน	68,166,332	84,424,178	152,590,510	68,166,332	42,351,893	110,518,225
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,359,447)	(50,609,892)	(55,969,339)	(5,359,447)	(18,972,291)	(24,331,738)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	18,844	18,844	-	18,844	18,844
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	770,400	-	770,400	770,400	-	770,400
โอนไปสินทรัพย์อื่น	-	(914,106)	(914,106)	-	(914,106)	(914,106)
ค่าตัดจำหน่าย	(6,919,352)	(5,360,324)	(12,279,676)	(6,919,352)	(3,065,820)	(9,985,172)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
ราคาทุน	68,936,732	83,528,916	152,465,648	68,936,732	41,456,631	110,393,363
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(12,278,799)	(55,970,216)	(68,249,015)	(12,278,799)	(22,038,111)	(34,316,910)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453

ค่าตัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขาย	11,361,396	8,979,784	9,066,892	6,664,325
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	918,280	956,061	918,280	956,061

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	256,762,650	78,970,397	251,569,069	77,400,391
ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	124,054,802	70,136,400	121,193,516	85,635,453
	380,817,452	149,106,797	372,762,585	163,035,844
การกระทบยอดภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(539,332)	-	(318,282)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	380,817,452	148,567,465	372,762,585	162,717,562
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(13,472,553)	(14,201,297)	-	(318,282)
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(708,561,295)	(722,033,848)	-	-
	(722,033,848)	(736,235,145)	-	(318,282)
การกระทบยอดภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	539,332	-	318,282
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(722,033,848)	(735,695,813)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(341,216,396)	(587,128,348)	372,762,585	162,717,562

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	รายการที่รับรู้ในส่วนของเจ้าของ บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	34,600,989	(480,937)	-	-	34,120,052
ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	616,491	(33,514)	-	-	582,977
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย	1,930,500	-	1,228,500	-	3,159,000
ประมาณการหนี้สิน	6,354,509	(3,344,322)	-	-	3,010,187
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26,114,668	8,178,819	-	493,536	34,787,023
ผลขาดทุนทางภาษี	-	73,384,759	-	-	73,384,759
อื่น ๆ	-	62,799	-	-	62,799
รวม	69,617,157	77,767,604	1,228,500	493,536	149,106,797

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	รายการที่รับรู้ในส่วนของเจ้าของ บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	34,120,052	(549,562)	-	-	33,570,490
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	582,977	12,768,875	-	-	13,351,852
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
ประมาณการหนี้สิน	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	34,787,023	(2,947,717)	-	(2,878,569)	28,960,737
ผลขาดทุนทางภาษี	73,384,759	212,239,972	-	-	285,624,731
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11,363,083	-	-	11,363,083
อื่น ๆ	62,799	13,302	-	-	76,101
รวม	149,106,797	230,201,724	4,387,500	(2,878,569)	380,817,452

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ในส่วนของเจ้าของ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	34,600,989	(480,936)	-	-	34,120,053
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเผื่อขาย	1,930,500	-	1,228,500	-	3,159,000
ประมาณการหนี้สิน	4,242,378	(1,232,191)	-	-	3,010,187
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	11,777,656	4,088,201	-	-	15,865,857
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	22,112,275	11,310,179	-	-	33,422,454
ผลขาดทุนทางภาษี	-	73,384,759	-	-	73,384,759
อื่น ๆ	-	73,534	-	-	73,534
รวม	74,663,798	87,143,546	1,228,500	-	163,035,844

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ในส่วนของเจ้าของ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	34,120,053	(549,563)	-	-	33,570,490
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	12,870,460	-	-	12,870,460
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
ประมาณการหนี้สิน	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15,865,857	1,079,106	-	(2,084,724)	14,860,239
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	33,422,454	31,756,598	-	-	65,179,052
ผลขาดทุนทางภาษี	73,384,759	163,570,926	-	-	236,955,685
อื่น ๆ	73,534	1,382,667	-	-	1,456,201
รวม	163,035,844	207,423,965	4,387,500	(2,084,724)	372,762,585

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 บาท	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(749,480,150)	-	13,784,337	(735,695,813)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	(221,050)	(221,050)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(62,173)	-	62,173	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	(425,329)	107,047	(318,282)
รวม	(749,542,323)	(425,329)	13,732,507	(736,235,145)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(735,695,813)	-	13,661,965	(722,033,848)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(221,050)	-	221,050	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(318,282)	-	318,282	-
รวม	(736,235,145)	-	14,201,297	(722,033,848)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 บาท	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(62,173)	-	62,173	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	(425,329)	107,047	(318,282)
รวม	(62,173)	(425,329)	169,220	(318,282)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี บาท	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(318,282)	-	318,282	-
รวม	(318,282)	-	318,282	-

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 70.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 34.64 ล้านบาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 353.41 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 173.22 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีในปี พ.ศ. 2564 ถึง พ.ศ. 2568

23 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
เจ้าหนี้การค้า	44,427,929	105,596,154	24,890,653	52,182,889
เจ้าหนี้อื่น	57,121,841	30,594,187	25,044,037	14,542,641
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 36.3)	-	-	2,157,000	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	8,633,366	60,020,353	7,349,756	58,982,156
ต้นทุนค่าก่อสร้างค้างจ่าย	3,854,023	24,599,512	3,854,023	24,599,512
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	106,654,513	222,000,280	64,694,419	90,979,255
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	64,754,462	58,982,603	64,754,461	58,982,603
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 36.3)	488,014	29,320,000	2,846,765	31,435,726
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	28,278,500	35,474,551	26,570,275	33,733,383
รวม	314,212,648	566,587,640	222,161,389	365,438,165

24 เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ราคาตามบัญชีต้นปี	149,707,012	349,470,930
กระแสเงินสด		
การออกตั๋วแลกเงิน	150,000,000	950,000,000
การจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	(300,000,000)	(1,150,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอการตัดบัญชี	(1,785,610)	(13,238,691)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	2,078,598	13,474,773
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	149,707,012

25 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
รายการหมุนเวียน	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
รายการไม่หมุนเวียน	349,183,133	18,907,892	26,137,103	14,021,543
รวม	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - ก่อนปรับผลกระทบ	26,923,178	14,740,207	20,126,849	14,740,207
ผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	479,269,925	-	60,028,750	-
ราคาตามบัญชีต้นปี - หลังปรับผลกระทบ	506,193,103	14,740,207	80,155,599	14,740,207
เพิ่มขึ้น	120,264,199	20,757,714	-	12,397,096
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	5,012	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	49,516,685	2,382,922	5,107,015	1,980,620
การจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(135,776,889)	(10,957,665)	(30,615,455)	(8,991,074)
การตัดจำหน่าย	(267,437)	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	284,049,960	18,907,892	26,137,103	14,021,543
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	65,133,173	-	-	-
	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**	**พ.ศ. 2563**	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	223,732,973	9,851,789	31,687,134	7,597,199
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	340,703,497	21,632,009	28,192,339	16,470,319
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	82,500,000	-	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(107,001,797)	(4,560,620)	(5,232,314)	(3,940,669)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

26 หุ้นกู้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
รายการหมุนเวียน		
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,999,200,000	1,644,100,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(4,195,992)	(1,248,893)
หุ้นกู้หมุนเวียนรวม	2,995,004,008	1,642,851,107
รายการไม่หมุนเวียน		
หุ้นกู้	3,468,100,000	5,235,800,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(15,286,402)	(26,153,426)
หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม	3,452,813,598	5,209,646,574
รวม	6,447,817,606	6,852,497,681

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ราคาตามบัญชีต้นปี	6,852,497,681	5,249,167,806
กระแสเงินสด		
ออกหุ้นกู้	1,231,500,000	2,891,600,000
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(11,409,648)	(22,071,028)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	19,329,573	13,800,903
ราคาตามบัญชีปลายปี	6,447,817,606	6,852,497,681

ในระหว่างปีบริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวมบาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	อายุ	วันออกตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2563	600,000	1,000	600,000,000	6.00	1 ปี	17 ม.ค. 2563	17 ม.ค. 2564
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน							
ครั้งที่ 2/2563	300,000	1,000	300,000,000	7.00	2 ปี 6 เดือน	11 ก.ย. 2563	11 มี.ค. 2566
ครั้งที่ 3/2563	276,500	1,000	276,500,000	6.85	2 ปี 6 เดือน	22 ต.ค. 2563	22 เม.ย. 2566
ครั้งที่ 4/2563	55,000	1,000	55,000,000	6.00	1 ปี	27 พ.ย. 2563	26 พ.ย. 2564

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 425.92 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 85.39 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 182.32 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี) เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 6,483.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 6,951.58 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.47 ถึงร้อยละ 7.33 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 5.49 ถึงร้อยละ 7.02 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	2,995,004,008	1,642,851,107
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,452,813,598	5,209,646,574
รวม	6,447,817,606	6,852,497,681

27 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	**พ.ศ. 2562**
	บาท	**บาท**
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	216,072,783	139,584,100
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(570,150)	(3,019,208)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหมุนเวียนรวม	215,502,633	136,564,892
รายการไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,840,056,239	1,323,950,000
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(9,456,743)	(2,224,011)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่หมุนเวียนรวม	1,830,599,496	1,321,725,989
รวม	2,046,102,129	1,458,290,881

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,458,290,881	1,557,147,037
กระแสเงินสด		
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	889,600,000	320,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(297,005,078)	(416,768,400)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(5,250,000)	(5,340,000)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	466,326	3,252,244
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,046,102,129	1,458,290,881

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน อยู่ที่ร้อยละ 4.57 ถึงร้อยละ 5.56 (พ.ศ. 2562 : อัตราร้อยละ 5.28 ถึงร้อยละ 5.62 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ และอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	215,502,633	136,564,892
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	541,363,332	176,592,125
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	1,289,236,164	1,145,133,864
รวม	2,046,102,129	1,458,290,881

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมจำนวน 205.02 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบการงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามการครบกำหนดชำระเดิมนั้น บริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับหนังสือแจ้งอนุมัติผ่อนผันเงื่อนไขจากเจ้าหนี้เงินกู้เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

ในวันเดียวกันนี้ เจ้าหนี้เงินกู้ได้ผ่อนผันกรณีดังกล่าว ให้แก่วงเงินกู้ยืมทุกวงเงิน ซึ่งมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวนรวม 2,046.10 ล้านบาท โดยมีผลตั้งแต่งบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จนถึงสิ้นงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	898,813,050	388,413,050	898,813,050	388,413,050
- ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	1,300,000,000	-	-	-
รวม	2,198,813,050	388,413,050	898,813,050	388,413,050

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน	9,472,638	-	9,472,638	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	752,089,235	873,365,322	752,089,235	873,365,322
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 16)	-	-	3,539,256,617	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	239,078,894	237,806,656	239,078,894	237,806,656
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 19)	6,575,933,342	3,010,265,383	2,980,929,733	3,010,265,383
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	7,576,574,109	4,121,437,361	7,520,827,117	4,121,437,361

28 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	138,048,646	169,708,331	74,136,679	80,850,780
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	5,782,256	8,735,505	164,518	112,564
	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	(1,412,637)	57,680,822	9,523,801	25,585,795
- รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14,392,844)	(2,467,681)	(10,423,620)	-
	(15,805,481)	55,213,141	(899,819)	25,585,795
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	(1,988,249)	2,357,146	51,954	112,564
	(1,988,249)	2,357,146	51,954	112,564

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	178,443,836	132,044,454	80,963,344	58,888,280
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	20,269,804	20,223,037	11,643,355	11,820,388
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรขาดทุน				
จากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(27,210,240)	35,940,718	(3,963,593)	12,134,080
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3,539,550	3,874,213	1,895,993	1,743,891
การวัดมูลค่าใหม่				
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลประชากร	(96,308)	-	-	-
ผล (กำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	3,372,305	(3,868,812)	3,498,632	-
ผลกำไรขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	(17,668,841)	1,401,131	(13,922,252)	-
จ่ายชำระผลประโยชน์	(16,819,204)	(11,170,905)	(5,814,282)	(3,623,295)
ราคาตามบัญชีปลายปี	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	1.19 - 2.75	1.50 - 1.90	1.75 - 2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 5.00	3.00 - 5.50	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.91 - 27.50	-	1.91 - 27.50	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ลดลง 12,454,799	ลดลง 15,287,275	ลดลง 7,065,434	ลดลง 7,358,921
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 14,162,812	เพิ่มขึ้น 17,640,095	เพิ่มขึ้น 8,311,693	เพิ่มขึ้น 8,549,412
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 13,674,849	เพิ่มขึ้น 16,719,191	เพิ่มขึ้น 8,411,689	เพิ่มขึ้น 9,052,558
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง 11,915,524	ลดลง 14,595,858	ลดลง 7,240,860	ลดลง 7,813,295
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	-	ลดลง 3,601,218	-	ลดลง 1,746,564	-
	ลดลง ร้อยละ 10	-	เพิ่มขึ้น 3,839,078	-	เพิ่มขึ้น 1,855,071	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาลที่ลดลง จะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ คือ 8 ปี ถึง 15 ปี (พ.ศ. 2562 : 8 ปี ถึง 17 ปี)

29 เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 90.39 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

30 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

30.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	192,240	1,591,409	192,240	1,591,409

30.2 ต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์ที่รับรู้จาก				
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญา	192,240	1,591,409	192,240	1,591,409
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ค่าตัดจำหน่าย	1,508,389	595,081	1,508,389	595,081

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญาเกี่ยวกับค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

30.3 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา และแสดงเป็น "เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า" ในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	93,426,629	151,687,561	43,225,095	50,401,960

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวด และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวเนื่องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในงวดก่อน ๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดยกมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	128,516,163	120,555,815	27,230,563	20,802,822
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58,276,980	29,057,593	58,276,980	29,057,593
รวม	186,793,143	149,613,408	85,507,543	49,860,415

31 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ	55,031,100	75,000,000	64,162,000	83,400,000
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	5,719,870	2,993,923	5,719,870	2,993,923
รายได้ดอกเบี้ย	52,464,577	46,600,725	59,120,048	43,137,955
อื่น ๆ	20,705,910	33,358,801	14,758,365	31,622,244
รวม	133,921,457	157,953,449	143,760,283	161,154,122

32 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	107,020,458	259,038,691	107,020,458	259,084,891
ค่าส่งเสริมการขาย	61,268,872	133,862,218	33,438,305	84,002,894
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	579,839,656	896,869,024	318,610,108	482,595,035
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	517,394,268	379,308,874	235,786,194	203,173,257
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	63,517,732	(166,948)	64,024,153	(11,222)
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	4,617,633	207,647,271	3,448,773	25,262,357
ค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ	37,254,994	95,083,827	15,868,372	33,643,343
ค่าซ่อมแซม	41,151,499	63,396,433	14,215,206	22,165,691
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์	7,282,698	13,649,920	7,282,698	13,649,920
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	158,782,992	56,550,893
ค่าสาธารณูปโภค	112,093,409	180,106,382	43,907,560	71,539,780
ต้นทุนทางการเงิน	546,883,269	497,580,531	507,475,072	503,019,172

33 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	2,744,525	38,308,117	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	64,795	(1,476,519)	-	(1,533,870)
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	2,809,320	36,831,598	-	(1,533,870)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 22)	(230,741,056)	(78,209,310)	(207,742,247)	(87,312,766)
ลดในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 22)	(13,661,965)	(13,784,337)	-	-
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(244,403,021)	(91,993,647)	(207,742,247)	(87,312,766)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(241,593,701)	(55,162,049)	(207,742,247)	(88,846,636)

ภาษีเงินได้สำหรับขาดทุนก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนก่อนภาษี	(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(256,546,944)	(71,467,631)	(174,622,429)	(55,745,649)
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	64,796	(1,476,519)	-	(1,533,870)
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	2,243,867	3,446,491	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	1,077,697	82,734	1,077,697	82,734
รายได้ที่ไม่ต้องนำมารวมในการคำนวณภาษี	(2,106,000)	(2,106,000)	(28,594,752)	(27,529,367)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	(6,256,915)	9,841,074	588,676	1,968,213
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(12,764,804)	(10,028,890)	(6,191,439)	(6,088,697)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	32,694,602	16,546,692	-	-
ภาษีเงินได้	(241,593,701)	(55,162,049)	(207,742,247)	(88,846,636)

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- เงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	-	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)
- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)	-	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	14,392,844	(2,878,569)	11,514,275	2,467,681	(493,536)	1,974,145
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(7,544,656)	1,508,931	(6,035,725)	(3,674,819)	734,964	(2,939,855)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- เงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	-	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)
- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)	-	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	10,423,620	(2,084,724)	8,338,896	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(11,513,880)	2,302,776	(9,211,104)	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)

34 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	(1,038,111,130)	(303,685,677)	(665,369,900)	(189,881,609)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.287)	(0.084)	(0.184)	(0.053)

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปีพ.ศ. 2563 และพ.ศ. 2562

35 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

35.1 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42,121,228	46,872,739	42,121,228	46,872,739
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	24,074,365	35,381,855	23,010,000	28,172,955
รวม	66,195,593	82,254,594	65,131,228	75,045,694

35.2 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน ตามข้อยกเว้นในการรับรู้รายการของสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	408,420	135,974,084	408,420	13,404,252
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	296,130	368,099,174	296,130	21,771,111
เกินกว่า 5 ปี	-	46,333,333	-	-
รวม	704,550	550,406,591	704,550	35,175,363

35.3 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้ ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	10,596,479	30,333,269	7,402,534	26,173,483
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	11,178,578	37,933,303	11,172,013	35,918,143
เกินกว่า 5 ปี	13,395,129	16,311,820	13,395,129	16,311,820
รวม	35,170,186	84,578,392	31,969,676	78,403,446

35.4 การค้ำประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	15,131,800	815,131,800	4,449,000	804,449,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 6.54 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 814.33 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

36 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

36.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ พ.ศ. 2563 ร้อยละ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ พ.ศ. 2562 ร้อยละ
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	33.84	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	5.45	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	9.50	9.50

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป

36.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

	นโยบายราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>	
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	9,130,900	8,400,000
การร่วมค้า	55,000,000	75,000,000	55,000,000	75,000,000
	55,000,000	75,000,000	64,130,900	83,400,000
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	11,251,789	6,558,181
การร่วมค้า	28,238,504	20,795,199	28,238,504	20,795,199
	28,238,504	20,795,199	39,490,293	27,353,380
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	132,443,761	127,116,837
	-	-	132,443,761	127,116,837
รายได้อื่น				
บริษัทใหญ่	5,179,914	-	5,179,914	-
การร่วมค้า	-	784,453	-	784,453
	5,179,914	784,453	5,179,914	784,453
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทใหญ่	5,900,487	9,354,394	5,929,755	9,390,213
บริษัทย่อย	-	-	1,703,014	2,833,753
	5,900,487	9,354,394	7,632,769	12,223,966

36.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	-	7,886	-	-
การร่วมค้า	-	5,000	-	-
	-	12,886	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทใหญ่	87,355,772	9,611,556	87,355,772	9,611,556
บริษัทย่อย	-	-	22,677	616,545
การร่วมค้า	9,525,599	28,498	9,525,599	28,498
	96,881,371	9,640,054	96,904,048	10,256,599
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	7,762,339	10,056,219
การร่วมค้า	13,315,797	9,778,397	13,315,797	9,778,397
	13,315,797	9,778,397	21,078,136	19,834,616
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,157,000	-
	-	-	2,157,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	488,014	29,320,000	488,014	29,320,000
บริษัทย่อย	-	-	2,358,751	2,115,726
	488,014	29,320,000	2,846,765	31,435,726

36.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการเกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	244,000,000	140,500,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
รวม	523,400,000	395,000,000	767,400,000	535,500,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	140,500,000	65,000,000
ให้กู้เพิ่ม	-	-	103,500,000	75,500,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	244,000,000	140,500,000
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	395,000,000	315,000,000	395,000,000	315,000,000
ให้กู้เพิ่ม	128,400,000	80,000,000	128,400,000	80,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

36.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000
บริษัทย่อย	-	-	224,000,000	224,000,000
รวม	30,000,000	140,000,000	254,000,000	364,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
ราคาตามบัญชีต้นปี	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
จ่ายชำระคืน	(110,000,000)	-	(110,000,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่ มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรม

36.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	87,027,851	111,083,419	54,732,085	60,849,640
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,445,919	2,723,551	1,964,192	2,352,594
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,601	2,952	-	-
รวม	89,477,371	113,809,922	56,696,277	63,202,234

รายการระหว่างกัน

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ การให้บริการด้านคำปรึกษาด้านการบริหารจัดการเงินปันผลรับ รายได้อื่นๆ การให้-รับคืนเงินให้กู้ยืม/เงินกู้ยืม และการรับ-จ่ายดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย โดยรายการที่เกิดขึ้นนี้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งเป็นปกติทั่วไปของธุรกิจ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ รายการระหว่างกันที่สำคัญได้แสดงรายละเอียดไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 ที่ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107546000164
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประกอบธุรกิจ	โรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เว็บไซต์	http://www.grandeasset.com
โทรศัพท์	0-2204-9900
โทรสาร	0-2204-9999
ทุนจดทะเบียน	5,000,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,615,929,965 บาท

ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ราคาต่อหุ้น (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	125	1,250,000	100	100
2. บริษัท โอเวนเดล จำกัด	โรงแรม	280	28,000,000	10	100
3. บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	937.5	93,750,000	10	98.48
4. บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	250	2,500,000	100	100

ข้อมูลการถือหุ้นในกิจการร่วมค้า

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ราคาต่อหุ้น (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,200	12,000,000	100	40
2. บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอร์เรสท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	450	4,500,000	100	42
3. บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	100	1,000,000	100	50.5

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้างสถานทูตจีน)
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2009-9000 โทรสาร + 66 (0) 2009-9991

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2844-1000 โทรสาร + 66 (0) 2286-5050

ที่ปรึกษากฎหมาย

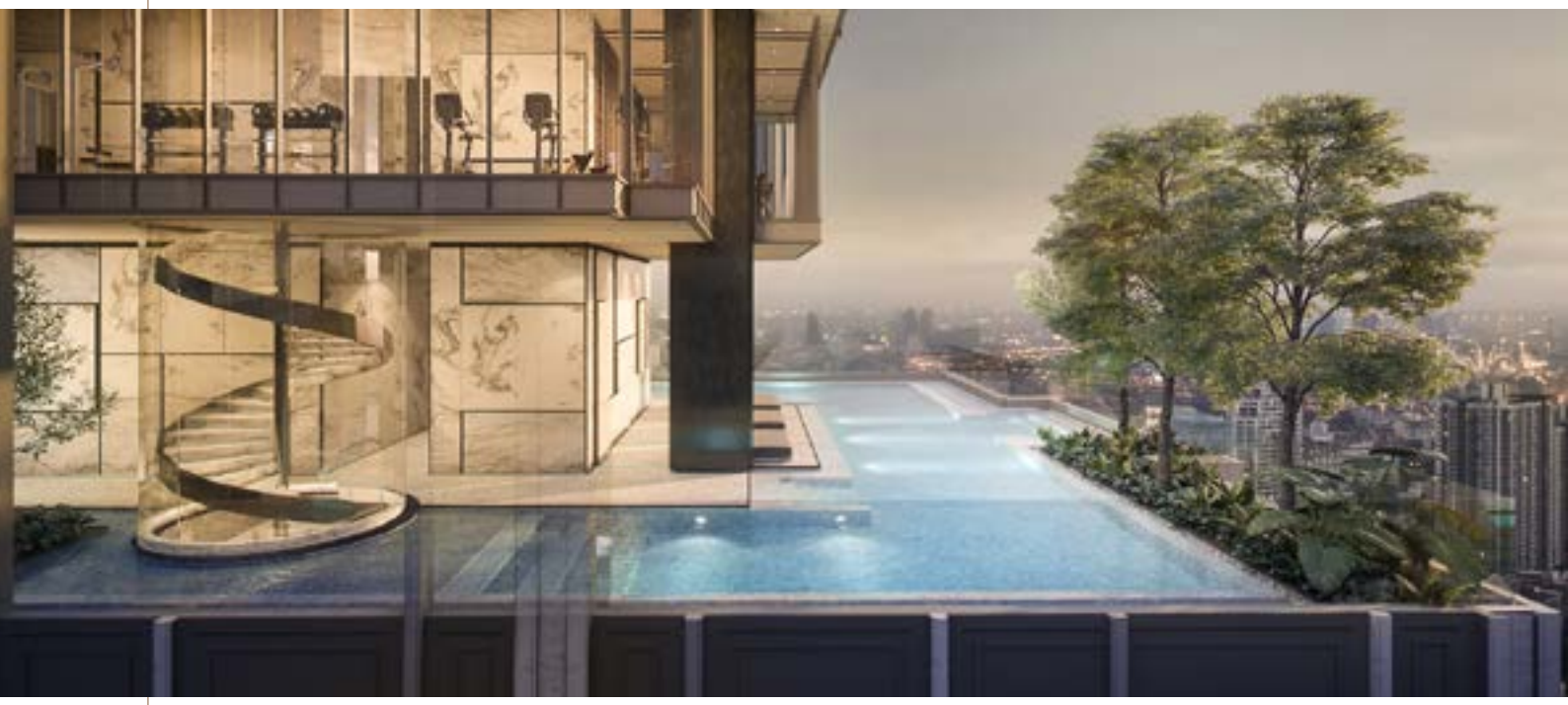
บริษัท ลีกัล บิสซิเนส แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด
เลขที่ 414 ซอยไพศาล ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2236-2334 โทรสาร + 66 (0) 2236-3916

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2255-2222 โทรสาร + 66 (0) 2255-9391

นายทะเบียนหุ้นกู้

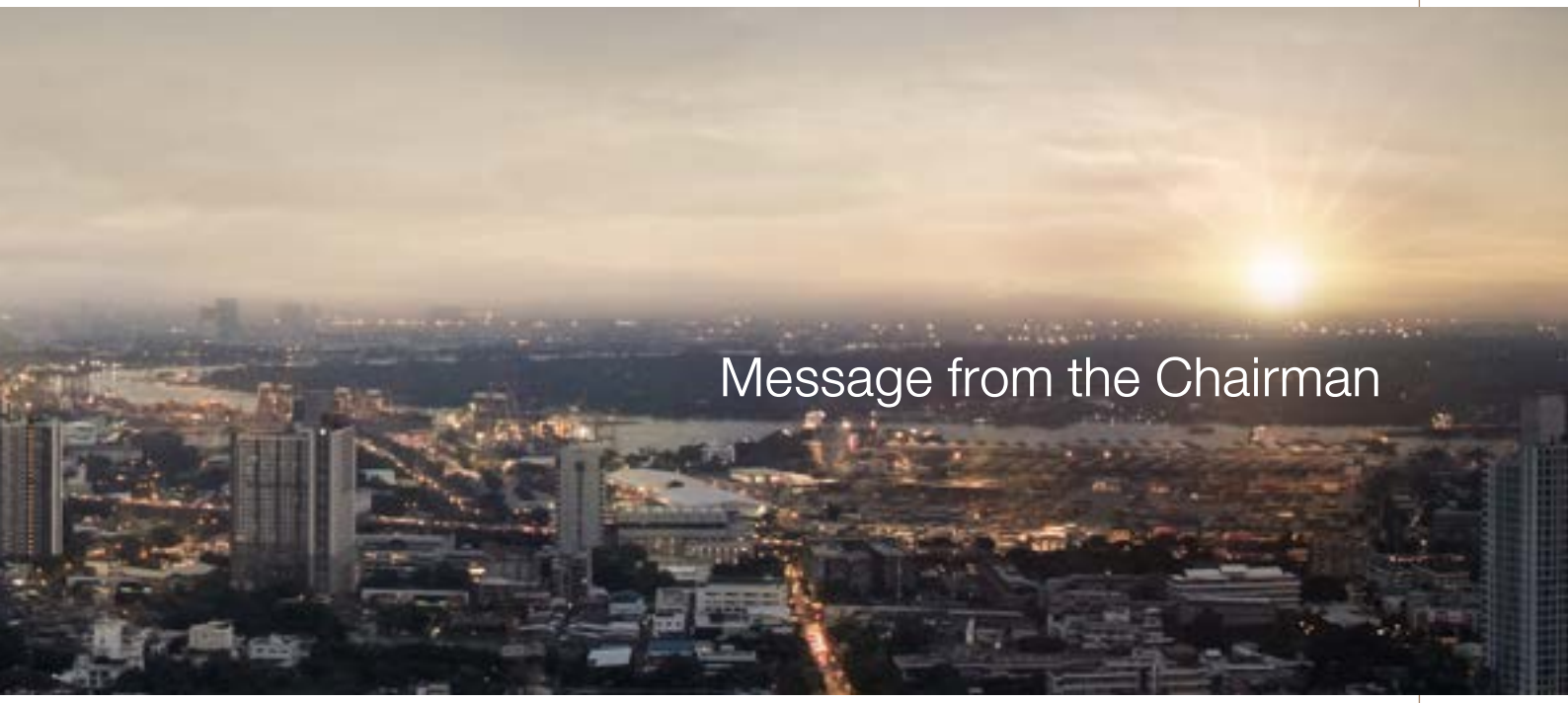
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2296-2000 โทรสาร + 66 (0) 2683-1298



The year 2020 can be regarded as one of the toughest years for humanity, due to the outbreak of the new coronavirus known as COVID-19, it has killed more than 2.2 million people and infected more than 103 million people worldwide. Although Thailand has effective control measures causing the number of infected less than other countries However, tourism has been affected also the real estate business sector as majority company's projects located in locations where most of the customers are foreigners. In comparison, the impact on the global economy was as severe as the World War. By considering the information of the government at the end of 2019, it is expected that Thailand in 2020 will have the highest chance of welcoming foreign tourists at a record 40 million people until an unexpected event occurs. Shaking tourism business Number of tourists Reduced to only 6.7 million people.

Each business sector of the company both real estate business and hotel business has been adjusted quickly nd accelerating income generation Using various strategies attracting existing demand in countries where spending more cautiously. The main strategies are therefore focused on increasing the value of the product. along with cost control, especially to reduce the expenses of each affiliated hotels of the company.

Nevertheless, the company saw the business opportunity from the outbreak of the new coronavirus by established "Grand Global Gloves Company Limited (GGG)" as a joint investment with Mr. Prachai Kongwaree’s group to Manufacture and export of rubber gloves by investing to



Message from the Chairman

build a new factory in Chachoengsao Province the goal is to hold the position of the second largest rubber glove producer in Thailand. This investment will expand into the health care sector, beyond the hotel business and real estate in action today. The COVID-19 crisis has caused an impact on the economy and the way of life of people enormously everybody has to adapt as the global context has changed. It is a trend for every business to adapt to a new business model. For Thailand is recognized by the international as being unrivaled in the field of health care. Therefore, it is considered the strongest potential which Grande Asset Company has studied with the awareness of such changes and we choose to adapt to meet the country's potential ensure integration with health-related businesses from now on, it will be a new way of conducting business as for real estate business and hotel business too

I highly appreciate all shareholders, financial institutions, executives and all employees for support and effort for the past years.

Wichai Thongtang
Chairman of the Board of Directors

Financial Highlight

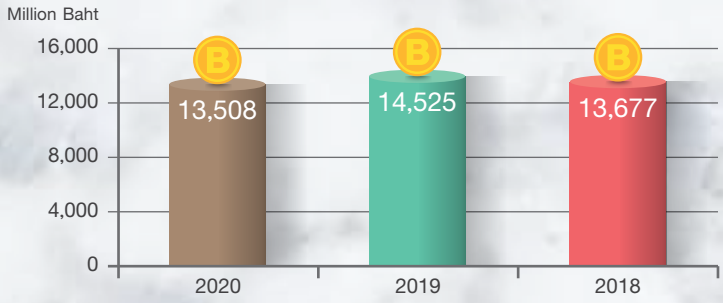
(Unit: Thousand Baht)

	2020	2019	2018
Financial data			
Total assets	13,507,764	14,524,823	13,676,966
Total liabilities	10,396,521	10,364,368	9,115,365
Paid-up share capital	3,615,930	3,615,930	3,615,930
Total equity	3,111,243	4,160,455	4,561,601
Equity attributable to owners of the parent	3,057,494	4,101,607	4,496,954
Revenues from hotel operations	793,010	2,521,931	1,738,920
Revenues from sales of real estate	170,580	413,178	1,586,094
Total revenues	1,144,246	3,141,523	3,718,441
Profit (loss) for the year	(1,041,141)	(302,176)	283,625
Growth rate (%)			
Total assets	(7.00%)	6.20%	47.30%
Total equity	(25.22%)	(8.79%)	25.90%
Equity attributable to owners of the parent	(25.46%)	(8.79%)	24.12%
Revenues from hotel operations	(68.56%)	45.03%	59.07%
Revenues from sales of real estate	(58.72%)	(73.95%)	32.66%
Total revenues	(63.58%)	(15.52%)	26.66%
Financial ratio			
Profitability ratio (%)			
Gross margin ratio	(4.02%)	42.96%	38.98%
Net profit margin	(90.99%)	(9.62%)	7.63%
Return on assets	(7.43%)	(2.14%)	2.47%
Return on equity	(28.64%)	(6.93%)	6.93%
Financial policy ratio (times)			
Current ratio	0.70	1.19	1.41
Debts to equity ratio	3.34	2.49	2.00
Net debt to equity ratio[2]	2.52	1.58	1.26
Per share data (Baht)			
Book value per share[1]	0.85	1.13	1.31
Earnings (loss) per share[1]	(0.287)	(0.084)	0.083
Price earnings ratio[1]	(1.99)	(9.29)	9.88
Dividend per share[1]	-	0.025	0.004445

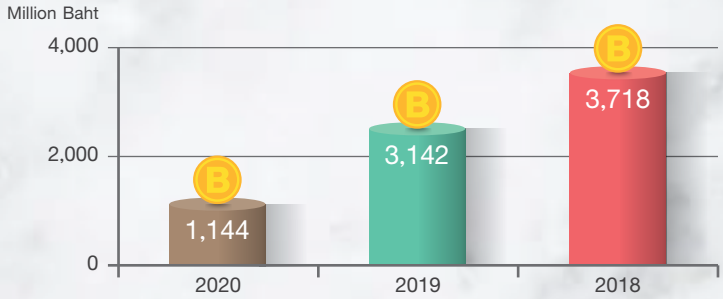
Remark: 1. Weighted average number of ordinary shares are calculated from issued shares during the year, after adjusting the number of ordinary shares to reflect the impact of the stock dividend (if any).

2. Calculated from terms and conditions of debentures which prescribed in the terms and conditions.

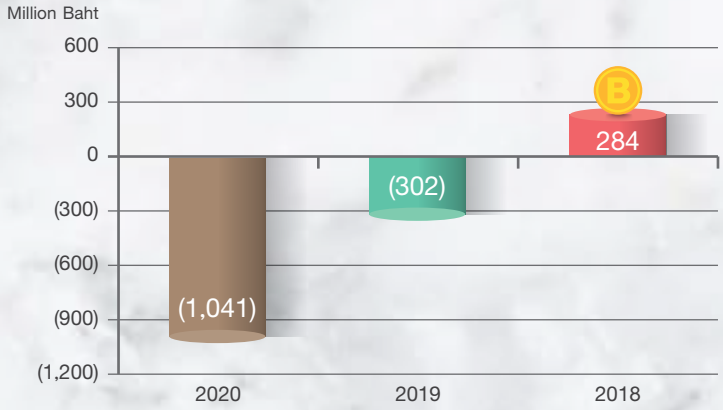
TOTAL ASSETS



TOTAL REVENUES



PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR



2020 Operation Result and Analysis

The Group Company's Overview

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited (the "Company") is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company was domiciled in Thailand and registered on April 21, 1988 as Sukhumvit Center Company Limited, so as to engage in hotel business. Further, the Company changed the name to P.S. Development Group of Company Limited, Grande Asset Development Company Limited and Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited, respectively.

On July 7, 2003, the Company became a public company and was listed in the Stock Exchange of Thailand on February 10, 2004, engaged in tourism and leisure service. At present, the Company has a registered capital of THB 5,000,000,000, comprising 5,000,000,000 ordinary shares with par value of THB 1 per share, the issued and paid up capital as of December 31, 2020 in amount of THB 3,615,929,965.

The Company has put in place a hybrid business strategy (Hybrid), so as to conduct business in property development for short and medium-term revenue recognition, and to invest in the hotel business which is investing in property to achieve long-term revenue recognition. The purpose of such strategies is to reduce dependence on one business and to add value to business for long term property.

The Company divides business operation and business strategy into 3 categories as follows:

1. Property Development Business

Properties which are under the Company, subsidiaries and joint ventures are listed below:

Under the Company

- Hyde Sukhumvit 11 (Completed. As of December 31, 2020 the outstanding units were 132 units)
- Hua Hin Blue Lagoon Condominium (Completed. As of December 31, 2020 the outstanding unit was 1 unit)
- The Trendy Condominium (Completed. As of December 31, 2020 the outstanding units were 2 units)
- Project Rayong Villa (Under construction)
- Project Rayong Condominium (Under planning phase)

Under EV Grand Company Limited (Formerly known as Grande Equity Development Company Limited)

- Project Rayong Villa (Under construction)

Under Grand Star Company Limited

- Hyde Heritage Thonglor (Under construction, presently on the market and expected to be transferred at the end of year 2021)

Under Grand River Forest Company Limited.

- Project Hyde River Bay (Under planning phase)

2. Hotel Business

The Company focuses on 5-star hotel's investment by acting as an investor and asset developer and procuring experienced hotel management team which has global networking. Presently, the Company has engaged the Marriott International and Hyatt International Corporation to manage hotels within the Group. The Company has made investments based on the prime location in the business area in Bangkok. Furthermore, the Company has a policy to diversify the investment risks by considering the investment on hotels in upcountry or oversea in the future, by focusing on location which has tourist attractions and various group of target customers, currently the hotels which are under the Group are listed below:

Hotels situated in the center of Bangkok:

Under the Company

- The Westin Grande Sukhumvit
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

Under Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited

- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers

Hotels situated in tourist attraction:

Under the Company

- Hotel Project located in the province of Rayong (under planning phase)

Under Honor Business Company Limited

- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa

Under Owendelle Company Limited

- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas

3. Rental Business

Rental areas which are under the Company are listed below:

- Rental area for Robinson Department Store which is located next to The Westin Grande Sukhumvit
- Rental area for the Allez which is located next to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit
- Condominium unit for commercial purpose within the Hyde Sukhumvit 11

Significant Events during the Year 2020

During the year 2020, the pandemic of Coronavirus Disease 2019 ("COVID-19") continued to evolve, resulting in an economic slowdown and adverse effects on most businesses. In particular, the service sector related to tourism has a significant impact from the precautionary measures such as restrictions and controls over international travelling and temporary closure orders for premises. The number of tourists and foreign businesspeople were significantly dropped and impacted on the operational and major income of the Group.

On November 9, 2020, the Company invested and established Grand Global Gloves Company Limited for manufacturing and distribution of rubber gloves, with 1,000,000 registered shares of THB 100 each. The Company has held 504,999 shares, equivalent to 50.5% of the registered shares. Presently, the above mentioned company is in process of plant construction and machinery installation.

Summary of 2020 Key Operation Results

For the purpose of analysis, the Company and its subsidiaries will be called "the Group".

The result of operating performance of 2020, the Group incurred a loss of THB 1,041 million, which increased from the year 2019 by THB 739 million, equivalent to 245% as the pandemic of COVID-19 continued to evolve. The precautionary measures such as restrictions and controls over travelling and temporary closure orders for premises, caused the occupancy rates of the Group's hotels to drop. This situation has had a significant impact on the operations and income of the Group. Although, the Group reduced and controlled costs and expenses to increase efficiency, the gross margin of hotels decreased.

Total Revenues

The Group's main businesses are hotel and property development business which generated 69% and 15% of the Group's total revenues as at December 31, 2020, respectively.

The details of the aforesaid performance are described as follows:

	2020		2019	
	THB million	%	THB million	%
Revenue from hotel operations	793.01	69.30	2,521.93	80.28
Revenue from sales of real estate	170.58	14.91	413.18	13.15
Revenue from rental income	36.20	3.16	37.93	1.21
Total revenues from main businesses	**999.79**	**87.37**	**2,973.04**	**94.64**
Dividend income	10.53	0.92	10.53	0.34
Other incomes	133.92	11.71	157.95	5.02
Total revenues	**1,144.24**	**100.00**	**3,141.52**	**100.00**

The Group's total revenues in the year 2020 was THB 1,144 million, which decreased from the year 2019 by THB 1,998 million, equivalent to 64% mainly from the pandemic of COVID-19, causing the occupancy rates of the Group's hotels to drop especially hotels situated in Bangkok. Revenue from hotel operations decreased from the year 2019 by THB 1,729 million, equivalent to 69% and revenue from sales of real estate decreased from the year 2019 by THB 243 million, equivalent to 59%.

Revenue from hotel operations

The Group's revenue from hotel operations in the year 2020 was THB 793 million, equivalent to 69% of total revenues which decreased from the year 2019 by THB 1,729 million, equivalent to 69% due to the decrease in hotels occupancy rate which had been affected from the precautionary measures such as restrictions and controls over travelling, and the order of temporary closure of premises, for the pandemic of COVID-19.

Revenue from sales of real estate

The Company recognised revenue from sales of real estate for the year 2020 at the amount of THB 171 million, equivalent to 15% of total revenues, which decreased from the year 2019 by THB 243 million, equivalent to 59% in line with the decrease in transferred condominium unit of Hyde Sukhumvit 11.

The details of transfer during the year 2020 were summarised in below table:

Project Name	Number of Transferred Units (Unit)	Value of Transferred Units (THB million)	Remaining Units (Unit)
Hyde Sukhumvit 11	13	163	132
Hyde Sukhumvit	1	8	-
Hua Hin Blue Lagoon Condominium	-	-	1
The Trendy Condominium	-	-	2
Total	**14**	**171**	**135**

During the end of year 2019, the Company sold a condominium project to general investors at the price of THB 136 million with a partial payment by cash and by promissory notes after ownership transferred. Presently, the Company still does not receive a payment per due date in the promissory notes due to the pandemic of COVID-19 having effect slowdown in the real estate market. The Company pursued and called collateral from this customer to arrange for mortgaging to secure the debts. The appraised value of that collateral was amounting to THB 60 million. Therefore, the outstanding debts without collateral as at December 31, 2020 amounting to THB 56 million, had been fully set up the allowance for expected credit losses.

Revenue from rental income

The Group recognised the rental income during the year 2020 at the amount of THB 36 million, equivalent to 3% of the total revenues, which decreased from the year 2019 by THB 2 million, equivalent to 5% with the decrease in rental area and rental rate due to the impact of the pandemic of COVID-19.

Other incomes

Other incomes derived from management fee, income from contract cancellation, interest received, spa income, gains on sales of assets, and others.

The Group recognised other incomes during the year 2020 in the amount of THB 134 million, equivalent to 12% of the total revenues, which decreased from the year 2019 by THB 24 million, equivalent to 15% mainly due to the decrease in management fee of real estate projects from joint ventures, according to the decrease in contract rate.

Cost, Selling Expenses, Administrative Expenses and Finance Costs

The Group recognised such expense during the year 2020 at the amount of THB 2,416 million which decreased from the year 2019 by THB 1,066 million, equivalent to 31%. The decreasing consists of cost of sales of goods and services by THB 656 million, selling expenses by THB 158 million, administrative expenses by THB 365 million. However, the expected credit losses on financial asset increased by THB 64 million and finance costs increased by THB 49 million.

Cost of sales of goods and services

Cost of sales of goods and services were classified by business as follows:

	2020		2019	
	THB million	%	THB million	%
Cost of hotel operations	919.92	88.46	1,415.11	83.45
Cost of sales of real estate	107.02	10.29	259.04	15.28
Cost of rental	13.05	1.25	21.59	1.27
Total cost of sales of goods and services	**1,039.99**	**100.00**	**1,695.74**	**100.00**

Cost of hotel operations

The Group recognised cost of hotel operations during the year 2020 at the amount of THB 920 million, equivalent to 88% of total cost, which decreased from the year 2019 by THB 495 million, equivalent to 35% corresponding to the decrease in revenue from hotel operations. However, the gross margin of hotels decreased due to the certain costs of hotels regarded as fixed.

Cost of sales of real estate

The Group recognised cost of sales of real estate during the year 2020 at the amount of THB 107 million, equivalent to 10% of total cost, which decreased from the year 2019 by THB 152 million, equivalent to 59% corresponding with the decrease in revenue from sales of real estate.

Cost of rental

The Group recognised cost of rental during the year 2020 at the amount of THB 13 million, equivalent to 1% of total cost, which decreased from the year 2019 by THB 9 million, equivalent to 40% corresponding with the decrease in rental area and relevant service.

Gross profit

As per the Group's revenue and cost of sales of goods and services, the details of gross profit from each type of business can be summarised as follows:

	2020		2019	
	Gross profit (loss) (THB million)	Gross margin (loss) ratio (%)	Gross profit (THB million)	Gross margin ratio (%)
Hotel business	(126.91)	(16.00)	1,106.82	43.89
Property development business	63.56	37.26	154.14	37.31
Rental business	23.15	63.95	16.34	43.08
Gross profit (loss)	**(40.20)**	**(4.02)**	**1,277.30**	**42.96**

Selling expenses

The Group recognised selling expenses during the year 2020 at the amount of THB 166 million, which decreased from the year 2019 by THB 158 million, equivalent to 49% mainly from the reduced and controlled costs in both hotel business and real estate business. Moreover, the ownership transfer expenses such as special business tax and transfer fee, decreased in accordance with the decrease in transferred units.

Administrative expenses

The Group recognised administrative expenses during the year 2020 at the amount of THB 599 million, which decreased from the year 2019 by THB 365 million, equivalent to 38% mainly from the efficiently reduced and controlled costs for hotels administrative expenses, consistent with declining in hotel occupancy rate.

Expected credit losses on financial asset

The Group recognised expected credit losses on financial asset during the year 2020 at the amount of THB 64 million from the assessment and recognition expected credit loss for long outstanding trade receivable during the current year.

Finance costs

The Group recognised finance costs during the year 2020 at the amount of THB 547 million, which increased from the year 2019 by THB 49 million, equivalent to 10% because the Group has adopted the financial reporting standards related to leases during the year, so finance cost increased by THB 48 million.

Income Tax

Income tax of the Group increased at the amount of THB 186 million from the year 2019 from the recognition of deferred income tax assets mainly due to tax loss, the additional of allowance for expected credit losses and lease liabilities during the year.

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization ("EBITDA")

As per the Group's revenue, cost and expenses, the details of earnings before interest, tax, depreciation and amortization ("EBITDA") can be summarised as follows:

(unit: THB million)

	2020	2019
Earnings (loss) before interest, tax, depreciation and amortization	(218.46)	519.54
Net loss	(1,041.14)	(302.18)
Total revenues	1,144.24	3,141.52
Net profit margin (%)	(90.99)	(9.62)

The Group's EBITDA in 2020 was at the amount of THB 218 million and suffered loss at the amount of THB 1,041 million, equivalent to loss 91% of total revenues. The EBITDA decreased from the year 2019 by THB 738 million mainly from the decrease in gross profit from hotel business by THB 1,234 million and from property development business that decreased by THB 91 million due to the precautionary measures of the pandemic of COVID-19, resulting in an economic slowdown and adverse effects on income and operating result of the Group. However, the Group reduced and controlled costs and selling and administrative expenses as mentioned above.

Table below shown return on equity

(unit: THB million)

	2020	2019
Net loss	(1,041.14)	(302.18)
Issued and paid-up share capital	3,615.93	3,615.93
Total equity	3,111.24	4,160.45
Return on equity (%)	(28.64)	(6.93)

Return on equity for the year 2020 equaled to minus 29%, an increase by 22% due to loss of current year.

Statement of Financial Position

Financial position of the Group was shown in the table as follows:

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Assets	13,507.76	14,524.82
Liabilities	10,396.52	10,364.37
Equity	3,111.24	4,160.45

Assets

At the end of the year 2020, the Group has total assets at the amount of THB 13,508 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 1,017 million, or equivalent to 7%.

The Group's significant assets at the end of the year 2020 were shown in detail as follows:

- Property, plant and equipment were at the amount of THB 7,816 million, equivalent to 58% of total assets
- Cost of real estate development was at the amount of THB 1,584 million, equivalent to 12% of total assets
- Cash and cash equivalents were at the amount of THB 678 million, equivalent to 5% of total assets
- Right-of-use assets were at the amount of THB 673 million, equivalent to 5% of total assets
- Investments in joint ventures were at the amount of THB 665 million, equivalent to 5% of total assets

Property, plant and equipment

The Group's property, plant and equipment at the end of the year 2020 were at the amount of THB 7,816 million, a decrease by THB 306 million, equivalent to 4% from the end of the year 2019 as a result of depreciation charge during the year in the amount of THB 334 million and transfer to right-of-use assets as a result of adoption of the financial reporting standards by THB 26 million. However, the Group paid for hotel construction and purchased additional hotel operating equipment of THB 56 million.

Cost of real estate development

The Group's cost of real estate development at the end of the year 2020 was at the amount of THB 1,584 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 53 million, equivalent to 3% mainly from the ownerships transfers and closing in project cost of Hyde Sukhumvit 11 at the amount of THB 107 million and THB 18 million, respectively. However, cost of real estate development increased by THB 72 million from the current development project, Rayong Villa.

Bank deposits pledged as security

The Group's bank deposits pledged as security at the end of the year 2020 were at the amount of THB 16 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 798 million due to the cancellation and refund of the bank guarantees during the year.

Cash and cash equivalents

The Group's cash and cash equivalents at the end of the year 2020 were at the amount of THB 678 million, a decreased from the end of the year 2019 by THB 23 million, equivalent to 3%.

The details of change in cash and cash equivalents were shown at topic of financial sources.

Right-of-use assets

The Group's right-of-use assets at the end of the year 2020 were at the amount of THB 673 million, as a result from the impact of first-time adoption on January 1, 2020, of financial reporting standard, TFRS 16 Leases, of THB 771 million and the new lease contract of THB 129 million. However, the depreciation charge decreased by THB 167 million during the year.

Investment in joint ventures

Details of investments in joint ventures are as follows:

Jointly controlled entities	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Group	Investment value according to Equity method	
			31 December 2020	31 December 2019
		Percentage	THB million	THB million
Grand Star Company Limited (1)	Property development, Project Hyde Heritage Thonglor	40.00	443.02	452.82
Grand River Forest Company Limited (1)	Property development, Project Hyde River Bay	42.00	184.65	164.97
Grand Global Gloves Company Limited (2)	Manufacturing and distribution of rubber gloves	50.50	37.78	-
			665.45	**617.79**

(1) The above company is co-invested by Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited, Property Perfect Public Company Limited and Sumitomo Forestry Singapore Limited.
(2) The above company is co-invested by Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited and Mr.Prachai Kongwaree's Group.

The Group's investment in joint ventures at the end of the year 2020 were at the amount of THB 665 million, an increase from the end of the year 2019 by THB 47 million, equivalent to 8% according to the additional investment in Grand River Forest Company Limited at the amount of THB 21 million. Moreover, the Company established Grand Global Gloves Company Limited for manufacturing and distribution of rubber gloves. The Company was held 50.5% of the registered shares of the above mentioned company. During the year 2020, the Company has paid in the amount of Baht 38 million according to the 75% of registered share capital. However, the Group recorded share losses from investments in joint ventures during the year from Grand Star Company Limited at the amount of THB 10 million and from Grand River Forest Company Limited at the amount of THB 1 million.

Short-term investments/ Financial assets measured at amortised cost - fixed deposits with bank

From January 1, 2020, the Group classifies fixed deposits with bank from short-term investments to financial assets measured at amortised cost due to the impact of first-time adoption of the financial reporting standards relating to financial instruments, TFRS 9.

The Group's Financial assets measured at amortised cost - fixed deposits with bank at the end of the year 2020 decreased from the end of the year 2019 by THB 520 million, equivalent to 100% due to hotel operating of subsidiary during the year.

Liabilities

The Group's total liabilities at the end of the year 2020 were at the amount of THB 10,397 million, an increase from the end of 2019 by THB 33 million, equivalent to 0.3% mainly due to the repayment of liabilities during the year; however, lease liabilities increased from the adoption of financial reporting standard, TFRS 16 Leases.

The structure of liabilities was shown in table below:

	31 December 2020		31 December 2019	
	THB million	%	THB million	%
Debentures	6,447.82	62.02	6,852.50	66.12
Long-term borrowings from financial institutions	2,046.10	19.68	1,458.29	14.07
Deferred tax liabilities	722.03	6.95	735.70	7.10
Lease liabilities	539.93	5.19	26.92	0.26
Trade and other payables	314.21	3.02	566.59	5.47
Deposits and cash received in advance	93.43	0.90	151.69	1.46
Bills of exchange payables	-	-	149.71	1.44
Others	233.00	2.24	422.97	4.08
Total liabilities	**10,396.52**	**100.00**	**10,364.37**	**100.00**

From the above table, the significant liabilities were shown as follows:

Debentures

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Debentures	6,447.82	6,852.50
Less: current portion of debentures	(2,995.00)	(1,642.85)
Non-current portion of debentures	3,452.82	5,209.65

The Company's debentures at the end of the year 2020 were at the amount of THB 6,448 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 405 million, equivalent to 6% because the newly issued debentures were less those in maturity. During the year, the Company issued debentures of THB 1,232 million and made repayment due of THB 1,644 million. The debentures issued and offered during the year 2020 were as follows:

Debentures	Number Unit	Unit par Baht per unit	Total value THB million	Interest rate % per annum	Term	Issue date	Maturity dat
Unsecured debentures No. 1/2020	600,000	1,000	600	6.00	1 year	17 Jan 2020	17 Jan 2021
Secured debentures							
No. 2/2020	300,000	1,000	300	7.00	2 years 6 months	11 Sep 2020	11 Mar 2023
No. 3/2020	276,500	1,000	277	6.85	2 years 6 months	22 Oct 2020	22 Apr 2023
No. 4/2020	55,000	1,000	55	6.00	1 year	27 Nov 2020	26 Nov 2021

Long-term borrowing from financial institutions

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Long-term borrowing from financial institutions	2,046.10	1,458.29
Less: current portion of long-term borrowing from financial institutions	(215.50)	(136.56)
Non-current portion of long-term borrowing from financial institutions	1,830.60	1,321.73

The Company's long-term borrowings from financial institutions at the end of the year 2020 were at the amount of THB 2,046 million, an increase from the end of the year 2019 by THB 588 million, equivalent to 40% mainly due to new borrowing at the amount of THB 890 million during the year, whereas, the repayment at the amount of THB 297 million was made in accordance with the term under loan agreement.

Deferred tax liabilities

The Group's deferred tax liabilities at the end of the year 2020 were at the amount of THB 722 million, a decrease from the end of 2019 the year by THB 14 million, equivalent to 2% mainly from decreasing in asset revaluation from business acquisition during the year.

Lease Liabilities

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Lease liabilities	646.93	31.48
Less: Future finance charges on leases	(107.00)	(4.56)
Present value of lease liabilities	539.93	26.92

The Group's lease liabilities at the end of the year 2020 were THB 540 million, an increase from the end of the year 2019 by THB 513 from the adoption of financial reporting standard, TFRS 16 Leases in amount of THB 479 million, the new lease contract in amount of THB 120 million and realised interest expense during the year at THB 50 million; however, the Company had repayment totaling THB 136 million.

Trade and other payables

The Group's trade and other payables at the end of the year 2020 were at the amount of THB 314 million, a decrease from the end of 2019 the year by THB 253 million, equivalent to 45% as a result of the pandemic of COVID-19 that impacted hotel business and reduced the demand of goods and services, while the trade and other payable balance also decreased. Furthermore, during the year, the Group had made payment to trade and other payables and accrued expenses of THB 150 million, to construction payables of THB 72 million and retention payables of THB 7 million, which belonged to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit hotel and Hyde Sukhumvit 11 project; and payment of interest to related party of THB 30 million was also made.

Deposits and cash received in advance

The Group's deposits and cash received in advance at the end of the year 2020 were at the amount of THB 93 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 59 million, equivalent to 38% mainly to the decrease in hotels' deposit in the amount of THB 42 million in line with the decline of tourism at the end of the year as a result of the pandemic of COVID-19. In addition, the down payment of real estate project decreased by THB 16 million in line with the transferred unit of Hyde Sukhumvit 11.

Bills of exchange payables

The Company had made repayment of the bill of exchange under the term payment at the amount of THB 150 million in April 2020. There was no outstanding bill of exchange at the end of the year 2020.

Equity

The Group's equity at the end of the year 2020 was at the amount of THB 3,111 million, a decrease from the end of the year 2019 by THB 1,049 million, equivalent to 25% mainly from the net loss of the year 2020 totaling THB 1,041 million; loss of fair value of equity investments at fair value through other comprehensive income at the amount of THB 17 million; dividend payment to non-controlling interests at the amount of THB 2 million. However, the Group had gains from remeasurements of employee benefit obligation, net tax at the amount of THB 11 million.

The current equity was shown in table below:

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Issued and paid-up share capital	3,615.93	3,615.93
Legal reserve	49.89	49.89
Unappropriated retained earnings (deficits)	(578.14)	448.42
Other components of equity	(30.19)	(12.64)
Total equity attributable to owners of the parent	3,057.49	4,101.60
Non-controlling interests	53.75	58.85
Total equity	**3,111.24**	**4,160.45**

The appropriateness of the capital structure

Debts to equity ratio (Times)

	31 December 2020	31 December 2019
Debts to equity ratio	3.34	2.49
Net debts to equity ratio[1]	2.52	1.58

(1) Calculated from terms and conditions of debentures as prescribed in the terms and conditions.

Debts to equity ratio at the end of the year 2020 was 3.34 times, an increase from the end of the year 2019 being 2.49 times. The increase of debts to equity ratio from the decrease in shareholders' equity was due to the operation's loss during the year and the increase in the Group's liabilities from the adoption of new financial reporting standard, TFRS 16 Leases.

Liquidity and Adequacy of Liquidity

Financial sources

(unit: THB million)

	2020	2019
Cash flow used in operating activities	(946.06)	(226.76)
Cash flow generate from (used in) investment activities	1,124.32	(1,314.46)
Cash flow generate from (used in) financing activities	(201.37)	1,163.93
Net decrease in cash and cash equivalents	**(23.11)**	**(377.29)**

Cash flow from operating activities

During the year 2020, the Group's cash flow used in operating activities were at the amount of THB 946 million being affected from the pandemic of COVID-19 resulting in significant decrease in net cash flow from hotel business and property development business such as down payment, monthly installment and final payment from customers. Moreover, the Group paid construction payable of real estate projects, trade and other payables of THB 358 million, paid for interest by THB 577 million and income tax-net by THB 11 million.

Cash flow from investing activities

During the year 2020, the Group's cash flow generated from investing activities by refund deposits at banks to be pledged as security at the amount of THB 797 million, decreased fixed deposits at bank in amount of THB 520 million, interest received at the amount of THB 49 million and dividend received at the amount of THB 11 million. While the Company loaned to related parties in the amount to THB 128 million; purchased furniture fixture and operating equipment including construction and renovation of hotels and rental area at the amount of THB 65 million; and made additional invested in joint ventures at the amount of THB 59 million.

Cash flow from financing activities

During the year 2020, the Group's cash flow generated from financing activities came from issuance of debenture at the amount of THB 1,232 million; received long term borrowing from financial institutions at the amount of THB 890 million; and proceeds from issuance of bills of exchange at the amount of THB 148 million. However, the Company repaid matured debenture at the amount of THB 1,644 million, repaid long-term borrowings from financial institutions at the amount of THB 297 million, repaid bills of exchange at the amount of THB 300 million, repaid short-term loans from related parties at the amount of THB 110 million and paid lease liabilities at the amount of THB 98 million.

The History of dividend payment from the year 2019 to present is as follows:

Operation performance year	Dividend per share (Baht)	Dividend payout (THB million)	Payment date
2018	0.025	90.39	17 May 2019
2019	Dividend payment not declared		

Adequacy of Liquidity

The Group incurs the following undrawn committed long-term borrowings from its financial institution facilities as follows:

(unit: THB million)

	31 December 2020	31 December 2019
Floating rate		
- expiring within 1 year	899	388
- expiring later than 1 year	1,300	-
Total	**2,199**	**388**

Commitments and contingent liabilities

The Group had commitments which were not recognised in the financial statements as follows:

Capital expenditure commitments, which the term payment will be incurred as the period of the project completed. The detail was as follows:

(unit: THB million)

Capital expenditure commitments related to	31 December 2020
Cost of real estate development	42
Property, plant and equipment	24
Total	**66**

Non-cancellable long-term service commitments, which the contractual obligation will be incurred as follows:

(unit: THB million)

Recognised period of the contractual obligation	31 December 2020
Within 1 year	11
Later than 1 year but not later than 5 years	11
Later than 5 years	13
Total	**35**

Factors which may impact the future operation

Please refer to further details in the topic "Risk Factors" section of this annual report as the Company has also described the circumstances or factors which may significantly impact the future operation or the financial position.

Please refer to further details in the topic "Financial Statements and Note to Financial Statements" section of this annual report which specified new financial reporting standards that will be effective in the future.

Nature of Business

1. Company Business

The Company focuses its business and property development. For the investment in a hotel, the Company will focus mainly on the investment in internationally and globally managed brand of five-star hotels such as Marriott International, and Hyatt International Corporation. These five-star hotels aim to target medium to high-end local and foreign customers, tourists with high purchasing power. For hotel investment in Bangkok Metropolitan, the Company invests in prime location of the business area and in Bangkok, for example, The Westin Grande Sukhumvit and The Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers which are managed by Marriott International and Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit at Sukhumvit Soi 13 which managed by Hyatt International Corporation. The Company also invested selectively in beachfront hotels that are located in the city that offer various attractions to tourists such as the Sheraton Hua Hin Resort and Spa located in Cha-am, Petchaburi and Sheraton Hua Hin Pranburi Villas in Pranburi which both hotels managed by Marriott International.

For the investment in property development business, the Company focuses on quick short-term return on investment and chooses to develop the properties that are located in prime locations, with close proximity to the convenient mass rapid transportations (BTS and MRT), and also with variety of facilities located nearby such as the Trendy Condominium, Hyde Sukhumvit, Hyde Sukhumvit 11 and Hyde Heritage Thonglor, the high-end residential Project located on Sukhumvit Road. The Company also strategically secured and selected projects that suit for medium to high-income buyers both local and foreign, who require residential accommodation in close proximity to the business districts. In addition, the Company also selectively invested in beachfront condominium and housing projects such as the Hua Hin Blue Lagoon Resort in Cha-am which is luxurious high-end residential properties targeting high-income buyers who demand a private hideaway for recreation, or even a place to settle down after retirement and Rayong Villa and Condominium Project which is a luxury project with a five-star hotel service. This new project developed to meet the target of Thais and foreigners, supports the growth of Rayong province in the Eastern Economic Corridor (EEC), High Speed Rail Link 3 Airport Project and the U-Tapao Airport Development Project. Every property development projects of the Company are fully supported by a dedicated team of after-sales customer services to ensure that customers and buyers always have a happy stay in all property development of the Company.

2. Revenue Structure

The revenue structure in details breakdown by business for during the past three years (for the year 2018 to 2020) can be summarised as follows:

Revenue structure	2020		2019		2018	
	THB Million	%	THB Million	%	THB Million	%
Revenue from hotel operations						
Rooms	462	40	1,636	52	1,119	30
Food and beverage	299	26	803	26	554	15
Others[1]	32	3	83	3	66	2
Total revenues from hotel operations	**793**	**69**	**2,522**	**81**	**1,739**	**47**
Revenue from sales of real estate	171	15	413	13	1,586	43
Revenues from rental income	36	3	38	1	13	-
Gain on bargain purchase	-	-	-	-	235	6
Dividend income	11	1	11	-	8	-
Other income[2]	133	12	158	5	137	4
Total revenues	**1,144**	**100**	**3,142**	**100**	**3,718**	**100**
Growth rate of total revenue (%)		**(64%)**		**(15%)**		**27%**
Growth rate from hotel operations business (%)		(69%)		45%		59%
Growth rate from sales of real estate business (%)		(59%)		(74%)		33%

Remark: 1) Other revenue from hotel operations includes laundry and dry cleaning, fitness center, and business center etc.
2) Others includes management fee, income from contract cancellation, interest received, spa income, gains on sales of assets, and others.

3. Hotel

The Westin Grande Sukhumvit Bangkok

The Westin Grande Sukhumvit Bangkok is located on Sukhumvit Soi 19, close to Asoke BTS station and Sukhumvit MRT station, operated by Marriott International, the world-class hotel management company with leading five-star hotels with hotel management experience for more than 7,000 locations in over 100 countries worldwide. Marriott International is in charge of 30 hotel brands, i.e. Westin®, Sheraton®, W®, St. Regis®, JW Marriott®, The Ritz-Carlton®, The Luxury Collection®, EDITION®, BVLGARI®, Marriott®, Marriott Executive Apartments®, Delta Hotels®, Renaissance Hotels®, DESIGN HOTELS®, Autograph Collection®, Le Meridian®, TRIBUTE PORTFOLIO®, Courtyard Marriott®, SpringHill Suites®, FourPoints®by Sheraton, Aloft®, Residence Inn®, AC Hotels®, Gaylord®, Protea Hotels®, Fairfield Inn®, TownePlace Suites by Marriott®, Moxy Hotels® and Element by Westin®

The 25-storey leading five-star hotel features 362 rooms with modern facilities and top hotel services, e.g. grand ballroom, conference room, banquet hall, “Seasonal Taste” an international all-day dining restaurant serving world-class food and beverage outlet awarded “Best Restaurant” by Thailand Tatler Magazine 2014, “Kisso” Japanese Restaurant an award-winner “Best Restaurant” by Thailand Tatler Magazine 2014 and “Zest Bar & Terrace”, business center, Vareena spa and Westin Work Out Fitness Studio equipped with modern fitness facilities for those who enjoy exercise. The hotel also provides outside catering and laundry facilities for corporate.

Through Westin Service Express®, our specially designed one-stop service team is available around the clock, all reservations and arrangements can be effortlessly made to ensure the best experience of their stay. Westin One Call® offers guests to reach all hotel services, including room and banquet reservations, with just one call. Customers can simply contact Westin One Call® associates about their themed occasions, the team will promptly provide a customized solution for an uplifting setting, plan and organize the event with teams to meet customers’ satisfaction. The Westin Grande Sukhumvit also offers Westin Kids Club®, our special service for family room guests with children. Essential child care appliances, toys, baby cots are available according to Westin standard for children aged 3-12.

Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers

Royal Orchid Sheraton Hotel & Towers is a 5-star hotel situated riverside on the enchanting Chao Phraya River, on Charoen Krung Road, managed by the well-known multinational hotel company, Marriott International. All 726 of luxurious guest rooms and suites offer showcase sweeping, unobstructed riverfront views with Thai hospitality and international standard service. The hotel located in heart of Bangkok's business district with only 1.6 km from BTS Saphan Taksin station. Other hotel amenities include resort-style swimming pools, 24-hour fitness center, tennis courts and a complimentary shuttle boat to the Bangkok sky train and ICONSIAM shopping mall. The hotel also offers over 43,900 square feet of riverside venue space, which is perfect for conferences, weddings and other special events in Bangkok.

Royal Orchid Sheraton Hotel & Towers houses four sophisticated and inviting riverside restaurants in Bangkok. "Feast" is the ideal restaurant for everyone, offering delicious international buffets, "Giorgio's" is an Italian restaurant which boasts authentic Italian cuisine and fine wines. Dine al fresco on our uncovered riverfront terrace, which offers lovely water views. "Thara Thong" is an authentic Thai restaurant, showcasing a beautiful setting, including a traditional hand-carved teakwood pavilion. This unique restaurant features live performances Monday through Saturday. "Riverside Grill" is a stylish bar and grill, blending international cuisine with Southeast Asian hospitality, offers sleek, indoor/outdoor seating paired with delicious tapas, grilled fish and meats.

Sheraton Hua Hin Resort & Spa

(Company invest in GAHREIT 10% and the lease term is three years starting from 12 October 2017. With this, each party has the right, in the primary period, to renew the lease 4 times, each of which lasts 3 years, totaling 15 years.)

This leading five-star resort under the “Sheraton Hotels & Resorts” brand of Marriott International is located on a peaceful seaside of Cha Am, only 200 kilometers away from Bangkok - two and a half hours by car. The two-storey hotel surrounded by lagoon pool and tropical landscaped features 240 superbly appointed resort rooms and 12 of them are suites. The deluxe room of 56 units with Access lagoon feature ample terraces with direct access to a refreshing dip in the 560 metres long sparkling blue lagoon. The tropical garden surrounding the resort offers guests to enjoy extraordinary ocean view, clear blue sky and beautiful beach.

Our signature restaurant included; “InAzia”, the restaurant which has been awarded “Thailand’s Best Restaurant” for 5 consecutive years from Thailand Tatler magazine. “Salas”, the Italian Pool Restaurant offers authentic Italian dishes by Italian Chef, and “Luna Lanai”, the bar and restaurant serves Thai gourmets and Seafood BBQ. Facilities for total relaxation include “Shine Spa by Sheraton”, Sheraton fitness center, two tennis courts, and a Star club.

Meeting Facilities, our spacious conference facilities are specially designed to accommodate multiple functions or break-out room requirements, consisting of an elegant Grand Ballroom, 2 additional meeting rooms - 820 sq.m. in total. With its great capacity to host up to 800 people, "The Chandelier", is 892 sq.m. and 7.6 meters high ceiling offering stunning translucent covering, diffuses soft, natural light, whilst providing a myriad of flexible set up options up to 7 rooms.

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas is a relaxing getaway to immerse in our luxuriously serene escape, nestled within an environment of pure relaxation on a seafront. 53 private pool villas surrounded by lush tropical gardens and waterways and beautiful beach of Pranburi. The decor and modern facilities are perfectly designed to offer our guests a unique experience of luxury and privacy. Private check-in with Butler Villa Service delivers an experience of genuine caring welcoming our guests to truly enjoy the haven of relaxation.

Set within our charming outdoor lotus pond, Dalah restaurant and Luna LaPran restaurant offers a selection of inspired mouthwatering dishes and drinks. Talented chefs have created an exquisite seasonally changing menu, serving only the best the market has to offer and presented in the most alluring style for a memorable dining experience.

The Sheraton Hua Hin Pranburi Villas also offers access to Sheraton Hua Hin Resort & Spa facilities such as Shine Spa for SheratonTM, all 5 restaurants, fitness center, lagoon pool, and Star Club.

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

The Company's newest 5-star hotel which is expected to fully operate in March 2019, managed by Hyatt International which is full experience in hotel management which operates over 750 hotels in 54 countries and has been considered as one of the best hotel management company in the world. Currently, Hyatt International Corporation own and operate hotel under 12 brands: Park Hyatt®, Grand Hyatt®, Hyatt Regency®, Hyatt Hotels®, Andaz®, Hyatt Centric®, Unbound Collection®, Hyatt Place®, Hyatt House®, Hyatt Ziva®, Hyatt Zilara® and Hyatt Residence Club®

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit is 31-storey hotel located at Soi Sukhumvit 13 in the center of Sukhumvit area with the direct entrance to BTS Nana station. The hotel features a total of 273 modern rooms with full facilities and amenities such as a 24-hours fitness center, swimming pool, outdoor spaces and Regency Club Lounge to provide energizing experiences for guests visiting Bangkok, either for business or leisure.

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit also offers 3 different styles of venues for in-house or walk-in guest as follow: "The Lobby Lounge" located on the hotel's ground floor, serving traditional light meals and snacks throughout the day, as well as afternoon tea with a 47-seat social space. The lounge also offers a selection of premium beverages including beer and wine. "Market Café" is a Thai restaurant offering an international buffet breakfast and authentic Thai cuisine for lunch and dinner. The restaurant offers freshly prepared Thai foods from the open show kitchen and can accommodate 158 guests and includes an outdoor terrace for eight and a private room for 20. "Spectrum Lounge & Bar" located on spacious location, will be an event venue during the day and hang out venue during the night. Guests have the option to use the private dining area, the study room, the living room, the library bar and outdoor veranda. This venue is an excellent choice for private parties/weddings for up to 80 persons indoors and 49 persons outdoors.

Moreover, the hotel also offers various function spaces totaling 1,359 sq.m. with a pillar-less ballroom that can accommodate up to 850 guests or be divided into four separate venues located on the 5th floor.

4. Property Development

Hyde Heritage Thonglor

HYDE Heritage Thonglor is a Super-luxury condominium comprises a single tower with 45-floors and 311 units. with 1, 2 and 3bedroom residences, plus penthouses. The unit has an area of 40-357 Sq.m. offers its residents an exceptional array of common facilities occupying eight storeys 28 functions over 2,000 Sq.m. The project value is more than 6,000MB. with prices begin at THB 9.89 million. The entire project covers over 2-2-18 Rai of land nestled on Sukhumvit Road, close to BTS Thonglo just 250 Metres. Moreover, the Thong Lo area is very popular among Thais and foreigners, especially Japanese because its resident with local dining and entertainment choices. Also, an easy access to International School and the city's finest world-class medical facilities such as Sukhumvit Hospital and Samitivej Sukhumvit. Other nearby luxury shopping centers include Emporium, and Emquartier. The construction progress now is 40 % and scheduled to be completed in 2021.

HYDE Heritage Thonglor is a joint venture between two of Thailand’s largest listed residential developers; Grand Asset and Property Perfect, and Sumitomo Forestry, the top 5 of Japan company. The project is professionally managed by VALOR Hospitality Group which is a global hospitality management company experienced in England, United States, Dubai, and Asia Pacific driven to truly World Class Hospitality Services.

The developer can guarantee that the HYDE Heritage Thonglor will be one of the best projects in Thailand as we place the importance on design, construction and material standards also World Class Hospitality Services for residents. Moreover, HYDE Heritage Thonglor has won the Award Winner Residential High-Rise Development from International Property Awards 2020 from England.

Hyde Sukhumvit 11

The success of the development of Hyde Sukhumvit Project and favorable feedback received made we realized that a large number of the target customers still paid attention on small to medium condominium units. Thus, the Company has purchased the land in Soi Sukhumvit 11 to develop Hyde Sukhumvit 11 Project to respond to the target customers' demand of small to medium residential condominium units. This project has been designed by the well-known and recognized companies, A49 and PIA, to strengthen the customers' confidence about the standard levels which are like the 5 star hotels in the same group of Company. Hyde Sukhumvit 11 Project also received Best Landscape Architectural Design Award which can guarantee quality of the project.

Hyde Sukhumvit 11 Project which has project value more than 4,000 million Baht consists of a 39-floor residential building with completed facilities and a 9-floor parking building with residential areas, commercial areas and recreation areas on the roof top. The project offers a variety of styles of condominium units, which include 476 residential units, consisting of studio, 1 bedroom, 2 bedrooms, 3 bedrooms, duplex loft, duplex penthouse and villa penthouse types with usable areas ranging from 27 square meters to 178 square meters including 2 commercial units. Presently, the project can still receive interest from the high-end target group, both Thai and foreigner continually.

Rayong Villa & Condominium

The Rayong Villa & Condominium Project divides the area into two parts; Villa and Condominium both projects are upcoming situated next to 5-Star Hotels. The Villa part is set on 34 Rais of the land plot, and will comprise of 2-4 bedrooms stand-alone villas with swimming pools, with a total of 61 units. The project is expected to be launched during 2021. The aim of the project is to allow customers to immerse with nature, including sea and mountain surrounding with big trees around the area.

The high-rise condominium beach-front will be built on a 5-Rais land plot, complete with 5-star facilities.

Hyde Sukhumvit

This 40-storey high-end residential complex offers one, two and three-bedroom apartment, junior penthouse and penthouse between 32.03 and 487.63 sq.m. The total value of 454 units is over THB 5 billion. Hyde Sukhumvit is located on Sukhumvit Soi 13 adjacent to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit.

The residential Hyde Sukhumvit embraces modern concepts of living. Every square meter is specially designed to provide privacy as well as convenience for modern living on spacious 2500 sq.m., facilities on the fifth floor. Thanks to the prime location, premium quality of materials and well-equipped amenities. Hyde Sukhumvit has received a number of awards which help to guarantee its quality, e.g. Best Residential High-Rise development in Thailand, Highly Commended High-Rise Architecture (Asia Pacific Property Awards 2013-2014) and Best Interior Design Private Residence Thailand 2015-2016 (Asia Pacific International Property Awards). This project is currently sold out.

Hua Hin Blue Lagoon Resort

The resort, which located next to Sheraton Hua Hin Resort and Spa, is divided into two main parts: Blue Lagoon Condominium and Island Villas located adjacent to the Sheraton Hua Hin Resort & Spa. A magnificent swimming lagoon style pool provides the centerpiece for this stunning resort and the villas allowing customers to discover the heavenly Blue Lagoon experience in a refreshing natural setting. The detail of the project is shown below;

Blue Lagoon Condominium: Eighteen buildings of three-storey luxurious condominium are situated on 17 Rais of tropical landscape. Each building features 6 units of 148-150 sq.m. spacious two-bedroom condominium totaling 108 units.

Island Villa: Located on 20 Rais of beautiful tropical gardens, a two-storey Island style private villa offers 237 or 267 sq.m. space for 3 luxurious bedrooms totaling 37 Island Villa accommodations. The highlight is to offer our valued customers true Island getaway experience nearby Hua Hin beach. All villas are currently sold out.

The Trendy Condominium

This mixed-used type of condominium offers various facilities, including a swimming pool, Jacuzzi, sauna room, fitness studio, laundry room and parking space for 736 cars. Nicely located in Soi Sukhumvit 13, just 70 meters from Sukhumvit Road, The Trendy condominium is divided into three main parts: Trendy Office is 32-storey office building with total 29,850 sq.m. space. Trendy Residence is 18-storey residential condominium comprises 530 units totaling 25,375 sq.m., and Trendy Plaza is 3-storey plaza building for restaurants and retails with total 10,387 sq.m. space.

The Board of Directors

MR. WICHAI THONGTANG

Chairman of The Board of Directors

Education Profile / Training

- Master of Political Science, Thammasat University
- Bachelor Degree in Law, Thammasat University
- Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2005 Certificate, Director Certification Program (DCP)
- Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2005 Certificate, Financial for Non-Finance Director (FN)
- Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2004 Certificate, Audit Committee Program (ACP)
- Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2004 Certificate, Director Accreditation Program (DAP)

Experiences

Period	Position	Company
May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
Aug 2016 – Present	Chairman of the Board of Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2011 – Jul 2016	Director and Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Dec 2010 - 2011	Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2009 – Present	Chairman of the Board	Health Network PCL.
2005 – Present	Chairman of the Board	Sriracha Nakorn Hospital PCL.
2003 – Present	Chairman of the Board	Prasit Patana PCL.
2003 – Present	Chairman of the Board	Phayathai 1, 2, 3 Hospital PCL.
2001 – Present	Chairman of the Board	Wichai Thongtang Legal Office

DR. BHICHIT RATTAKUL

Vice Chairman of The Board of Directors and Chairman of The Board of Executive Directors

Education Profile / Training

- Ph.D. in Industrial Microbiology, Brigham Young University, U.S.A.
- Master's degree in Microbiology, Brigham Young University, U.S.A.
- Bachelor of Science, Chulalongkorn University, Bangkok

Experiences

Period	Position	Company
Jul 2018 – Present	Vice President	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co.,Ltd.
May 2018 – 16 July 2018	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
Jul 2018 – Present	Vice President	Navamindradhiraj University Council
2017 – Present	Special Lecturer	Department of Science Program in Paramedic, Vajira Hospital, Faculty of Medicine, Navamindradhiraj University
2017 – Present	Director	T Utilities Company Limited
Aug 2016 – Present	Vice Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2015 – Jul 2016	Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2014 – 2017	Board	National Environment Board
2012 – 2016	President	Navamindradhiraj University
2012 – Present	Advisor	Asian Disaster Preparedness Center (ADPC)
2007 – 2012	Executive Director	Asian Disaster Preparedness Center (ADPC)
2003 – 2014	Chairman of the Board	Krungthep Land PCL.
1996 – 2000	Governor of Bangkok	Bangkok Metropolitan Administration
1992 – Present	Executive Director	Anti Air Pollution and Environmental Protection Foundation

MR. CHAINID ADHYANASAKUL

Director and Vice Chairman of The Board of Executive Directors

Education Profile / Training

- Bachelor of Laws at Chulalongkorn University
- Thai Barrister-at-Law Thai Bar Association
- Thai Institute of Directors Association (IOD): Director Accreditation Program (DAP 2015)

Experiences

Period	Position	Company
Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co.,Ltd.
May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
2015 – Present	Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Jul 2012 – Present	Director	Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (Renamed from Share Group Company Limited)
Nov 2011 – Present	Director	We Retail PCL.
2007 – Jan 2015	Director	Bright Development Bangkok Co., Ltd.
2007 – Present	Director	Centrepoint Shopping Mall Co., Ltd.
2002 – Aug 2014	Director	Krungthep Land PCL.
1999 – Jan 2015	Director	Estate Perfect PCL.
1995 – Oct 2010	Director	Thai Property PCL.
1985 – Present	Chief Executive Officer	Property Perfect PCL.

MR. VITAVAS VIBHAGOOL

Director and Executive Director
Chief Executive Officer - Property Development and
Chief Executive Officer - Hotel Business

Education Profile / Training

- Master of Business Administration, Tarleton State University, Dallas, Texas, U.S.A.
- Bachelor of Architect, Chulalongkorn University

Experiences

Period	Position	Company
June 2020 – Present	Chief Executive Officer Hotel Business	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Jul 2018 – Present	Director	Sheraton Royal Orchid Co.,Ltd.
Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co.,Ltd.
May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
May 2017 – Present	Director, Executive Director Chief Executive Officer Property Development	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Aug 2016 – Apr 2017	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Dec 2010 – Jun 2015	Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL
2003 – 2005	Director	Krungthep Land Co. Ltd.
1998 – 2015	Managing Director	Thai Property Public Company Limited
1993 – 1998	Deputy Managing Director	Thai Property Public Company Limited

MS. WILAWUN LEONGNARKTONGDEE

Director and Executive Director
Chief Executive Officer - Corporate Finance

Education Profile / Training

- Master of Business Administration Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University
- Master of Financial Economics National Institute of Development Administration
- Diploma in Professional Studies in Accounting Chulalongkorn University
- Bachelor of Accounting Thammasat University
- Director Certification Program (DCP 72/2006) Thai Institute of Directors Association
- Executive Development Program (Class of 2nd) Thai Listed Companies Association

Experiences

Period	Position	Company
Jul 2018 – Present	Director	Sheraton Royal Orchid Co., Ltd.
Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd.
May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
May 2017 – Present	Director, Executive Director Chief Executive Officer Corporate Finance	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2015 – Apr 2017	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2015 – Present	Director	Centerpoint Shopping Mall Co., Ltd.
2013 - 2014	Executive Committee Member	Krungthep Land PCL.
2012 – 2014	Chief Financial Officer	Krungthep Land PCL.
2002 – 2014	Director	Krungthep Land PCL.
2002 – 2012	Assistant Chief Executive Officer - Finance Assistant Managing Director	Krungthep Land PCL.

MR. SURADEJ NARULA

Director and Executive Director

Education Profile / Training

- Assumption College

Experiences

Period	Position	Company
2002 – Present	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
1969 – Present	Chairman	Royal Industries (Thailand) PCL.

MR. AMARIN NARULA

Director and Executive Director

Education Profile / Training

- Bachelor Degree in Finance, Boston University, Massachusetts, U.S.A.
- Thai Institute of Directors Association (IOD): 2004 Certificate, Directors Certification Program (DCP)

Experiences

Period	Position	Company
Aug 2018 – Present	Director	Sheraton Royal Orchid Co., Ltd.
Jul 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd.
2002 – Present	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2000 – 2002	Assistant to Managing Director	Quality Inn Co., Ltd.
1998 – 2000	Assistant to Managing Director	Tower Center (Thailand) Co., Ltd.

MR. LOTHAR RICHARD PEHL

Director

Education Profile / Training

- MBA University of Melbourne Master of Business Administration
- Cornell Master Certificate in Human Resources
- Cornell Master Certificate in Hotel Finance
- Bachelor; Hotel Management 1986 Technical College,
- School of Hotel Management Frankfurt Germany
- Bachelor; Nutritionist Technical College Villingen Schwenningen Germany

Experiences

Period	Position	Company
Oct 2018 – Present	Director	Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Aug 2017 – May 2018	Vice President	Marriott International
Mar 2013 – Jul 2017	Senior Vice President Operations and Global Initiatives	Starwood Hotels and Resorts Asia Pacific
Mar 2007 – Feb 2013	Area Vice President in Japan	Starwood Asia Pacific

MR. CHAIWAT UTAIWAN

Indepentdent Director and Chairman of Risk Management Committee

Education Profile / Training

- Master of Business Administration (Executive) Sasin Graduate Institute of Business Administration Chulalongkorn University, Bangkok
- Master of Science (Mathematics and Computer Science) University of Louisville,
- Kentucky, U.S.A
- Bachelor of Science in Statistics Chulalongkorn University, Bangkok

Experiences

Period	Position	Company
Mar 2018 – Present	Independent Director and Chairman of Risk Management Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2018 – Present	Advisor to the Board of Directors	TTW Public Company Limited
2016 – Present	Director, Audit Committee Nomination Committee and Remuneration Committee	Thai British Security Printing Public Company Limited
2016 – Present	Director	Thai Institute of Directors Association (IOD)
2015 – Present	Director and Executive Director	CK Power Public Company Limited
2014 – Present	Director	Pathum Thani Water Company Limited
2014 – Present	Chairman of the board	Islamic Bank of Thailand (State Enterprise Under the Ministry of Finance)
2011 – Present	Chairman of the board	Suvarnabhumi Airport Hotel Co., Ltd. (State Enterprise under the Ministry of Transport)
2014 – 2018	Director, Executive Director Member of the Corporate Governance Committee, Risk Management Committee and Managing Director	TTW Public Company Limited
2014 – 2018	Director	Pathum Thani Water Company Limited
2011 – 2014	Director, Executive Director, Risk Management Committee and Managing Director	Bangkok Metro Public Company Limited

MR. PORNCHAI KITTIPANYANGAM

Independent Director and Chairman of Audit Committee

Education Profile / Training

- Bachelor of Accounting, Thammasat University
- Certified Public Accountant (Thailand) No. 2778
- Certified Public Accountant approved by office of SEC and SET
- Thai Institute of Directors Association (IOD): 2004 Certificate, Director Accreditation Program (DAP)

Experiences

Period	Position	Company
Apr 2015 – Present	Independent Director and Chairman of Audit Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2012 – Apr 2015	Independent Director and Audit Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
1972 – Present	Executive Partner	Bunchikij Co., Ltd.
2004 – Present	Independent Director and Chairman of Audit Committee	Samchai Steel Industries PCL.
2011 – Present	Director and Treasurer	Thammasat Association
2005 – 2009	Chairman of Alumni Association	Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University
2005 – 2009	Senior Advisor	Constitutional Court

MR. WATTANA SUTHIPINIJTHAM

Independent Director, Audit Committee and Risk Management Committee

Education Profile / Training

- Master Degree in Business Administration, New York University, U.S.A. (Scholarship student of the Bank of Thailand)
- Master Degree in Accounting, Thammasat University.
- Bachelor Degree in Accounting (Honors), Thammasat University.
- Certified Public Accountant
- Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2004 Directors Accreditation Program (DAP)

Experiences

Period	Position	Company
May 2016 – Present	Independent Director, Audit Committee and Risk Management Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Apr 2015 – May 2016	Independent Director and Audit Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2004 – Present	Independent Director and Vice Chairman of the Board	Samchai Steel Industries PCL.
Past	Working Group on Capital Market Development & Department of Financial, Institution Supervision and Inspection	Bank of Thailand.
Past	Executive Vice President	Siam City Bank PCL.
Past	Vice President and Project Director	Hemmaraj Industries Estate Development PCL.

DR. BOONRUX YODPHETH

Director, Independent Director and Audit Committee

Education Profile / Training

- PH.D. of Education, Sardar Patel University, India.
- Master of Education (M.Ed.) in Educational Administration, Khon Kaen University.
- Bachelor of Education (B.Ed.) in Mathematics Education, Srinakharinwirot University, Pisanulok Campus.
- Diploma, National Defence College, The Joint State-Private Sector Course,
- Thailand National Defence College (TNDC), 24th Class.
- The Civil Service Executive Development Program,
- Office of the Civil Service Commission, 6th Class.

Experiences

Period	Position	Company
2020 – Present	Independent Director and Audit Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2019	Secretary General of Vocational Education Commission	Office of the Vocational Education Commission.
2017 – 2019	Secretary General of Basic Education Commission	Office of the Basic Education Commission.
2016 – 2017	Deputy Secretary General of Basic Education	Office of the Basic Education Commission. Commission
2015 – 2016	Assistant Secretary General of Basic Commission	Office of the Basic Education Commission.

Management

MR. SOMCHAI TREERATANAPHITAK

Executive Vice President Legal Affairs

Education Profile / Training

- Master of Public and Private Management Program, National Institute of Development Administration (NIDA)
- Bachelor Degree in Law, Thammasat University

Experiences

Period	Position	Company
Apr 2013 – Present	Executive Vice President-Legal Affairs	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2006 – 2012	Legal Consultant	KPN Group of Companies KPN Group of Corporation. KPN Land, KPN Holding. KPN Group of Academy etc., KPN Plastic, KPN Automotive, KPN Music
1983 – 2006	Senior Lawyer	Wichai Thongtang Law Office Co., Ltd.

MS. TIPAPORN PANITPONG

Chief Operating Officer

Education Profile / Training

- Master of Business Information System, Wollongong University, NSW, Australia
- Bachelor of Business Administration (Accounting), Ramkhamhaeng University

Experiences

Period	Position	Company
Mar 2011 – Present	Chief Operating Officer	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Dec 2007 – Sep 2009	Finance Manager	Boral Concrete (Thailand) Ltd. Boral Quarry Products (Thailand) Ltd.
Jan 2006 – Sep 2007	Deputy Chief Operating Officer	Citicorp Securities (Thailand) Ltd.
Aug 2004 – Jan 2006	Commercial Director	Boral Concrete (Thailand) Ltd. Boral Quarry Products (Thailand) Ltd.
Jul 2001 – Jul 2004	Chief Operating Officer Executive Director	HSBC Securities (Thailand) Ltd.
2000 – Jun 2001	Head of Securities Operations	ING Baring Securities (Thailand) Co., Ltd.
1998 – 2000	Head of Foreign Settlement	ING Baring Securities (Thailand) Co., Ltd.
1996 – 1998	Treasury & Trading Operations Assistant Manager	ING Bank N.V. Thailand

MR. PHEERAPHON NONTHASOOT

Executive Vice President Sales and Marketing

Education Profile / Training

- Master of Business Administration (Business Administration), The Judge Business School, University of Cambridge, UK
- Master of Arts (International Economics and Finance), Chulalongkorn University
- Bachelor of Arts (Double Majors: International Affairs & East Asian Studies, The George Washington University, Washington, D.C., USA

Experiences

Period	Position	Company
2015 – Present	Executive Vice President Sales and Marketing	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2011 – 2015	Executive Vice President Sales, Marketing and Business Development	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2007 – 2010	General Manager International Communications	Central Retail Corporation Ltd.
2005 – 2007	Country Representative	Visit Britain, Thailand
2004 – 2005	Assistant Vice President	MCOT PCL.

MR. SATHIT KIATKRAJAI

Executive Vice President Accounting & Control

Education Profile / Training

- Master of Business Administration (Finance), Kasetsart University
- Bachelor of Accounting, Thammasat University
- Certified Public Accountant (Thailand)

Experiences

Period	Position	Company
Sep 2013 – Present	Executive Vice President Accounting & Control	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2009 – Aug 2013	Senior Audit Manager	Ernst & Young Office Limited
1999 – 2009	Audit Manager	Ernst & Young Office Limited

MR. SOMSAK CHAIPITOONSAWAS

Executive Vice President Construction, Design and Project Development

Education Profile / Training

- Bachelor of Architecture, Chulalongkorn University

Experiences

Period	Position	Company
May 2014 – Present	Executive Vice President Construction, Design and Project Development	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Mar 2012 – Apr 2014	Vice President Construction, Design and Project Development	Grande Asset Hotels and Property PCL.
2012	Deputy Director – Design	Krungthep Land PCL.

MR. SUTIPONG JITNOTAI

Executive Vice President Business Development

Education Profile / Training

- Bachelor of Architect Chulalongkorn University

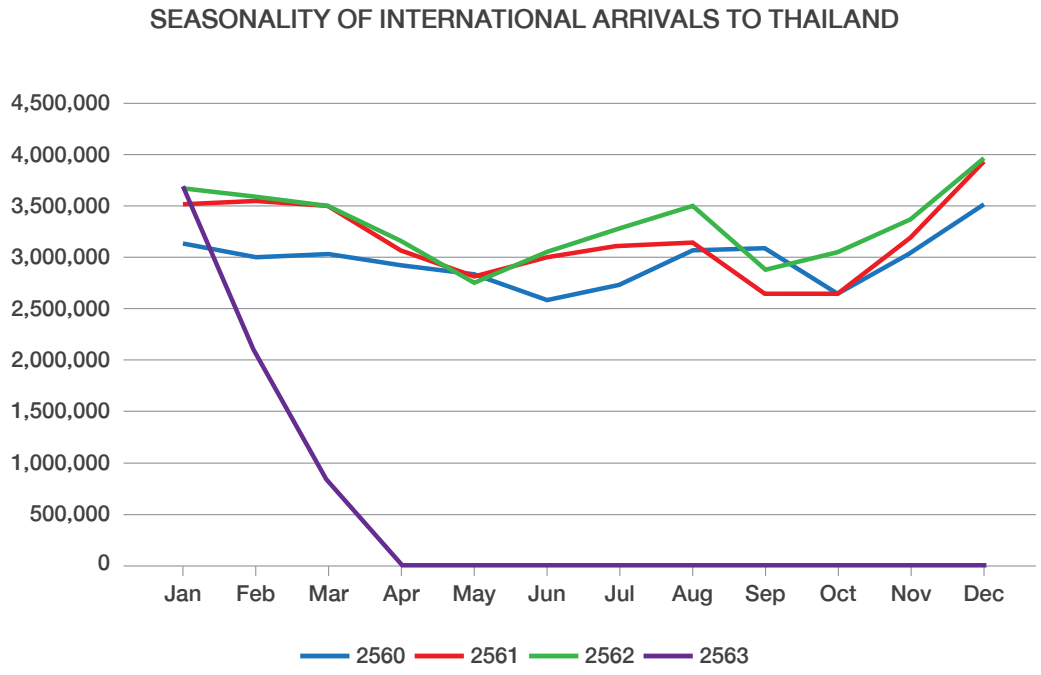
Experiences

Period	Position	Company
Nov 2015 – Present	Executive Vice President Business Development	Grande Asset Hotels and Property PCL.
Apr 2015 – Oct 2015	Assistant Chief Operating Officer Group 2.	Bright Development Bangkok Co., Ltd., Property Perfect Group
2004 – 2015	Senior Design Director	Krungthep Land PCL.
1989 – 2004	Architect	Casa Co., Ltd.

Industry Outlook

Hotel Business and Tourism

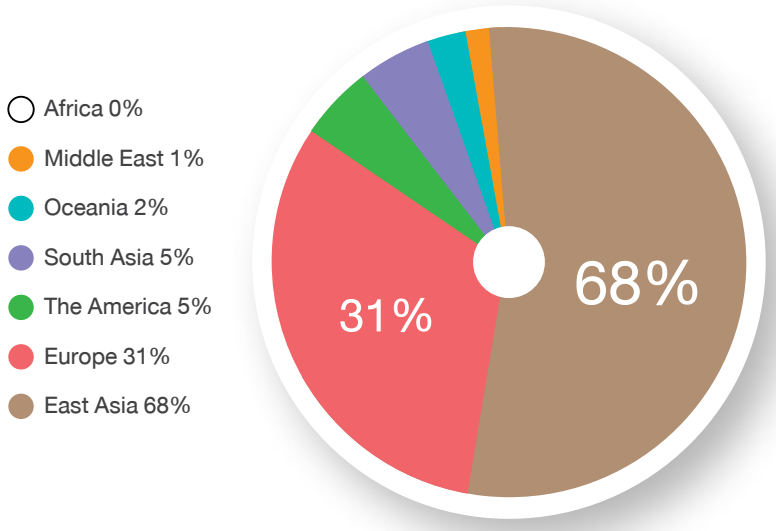
Thailand tourism situation in 2020 is considered a special year due to the Corona virus epidemic situation 2019, which started out in the Wuhan region of China since late 2019 and has spread to various countries. Around the world in February 2020, Thailand have good epidemic control measures, so there aren't too many infections in the country. Nevertheless, epidemic control measures have blocked the country's entry and exit, leaving no foreign tourists from entering the kingdom since March 2020. As a result, the number of foreign tourists dropped to only 6.7 million, down from 39.7 million in 2019 or a decrease of 83%.



Source: Ministry of Tourism & Sports

For the 2020 Thailand tourist statistics there are only 2 months of data January and February. While China is still the number one nationality visit Thailand in total number of 1.2 million, a decrease of 88%, representing 19% of the total number of foreign tourists entering the Kingdom.

ARRIVALS BY NATIONAL, 2019



Source: Ministry of Tourism & Sports

In 2020, the driving factor for tourism in Thailand is domestic tourism. Led by the government that has started the project "We travel together", which has received a very good response, especially hotels in provinces near Bangkok such as Prachuap Khiri Khan, Phetchaburi, Chonburi, etc. In addition, plans to stimulate the domestic tourism market intensively, such as increasing the frequency of Organize activities to stimulate tourism in the country and adding tax privileges such as tax deduction for tourism expenses Including financial measures to help the small tourism business operators and community tourism.

Overall tourism industry estimation in 2021, has received some positive news began with COVID-19 vaccine development has seem progress quite well. The vaccine will be available to people in many countries around the end of 2020, while Thailand has signed an advance subscription for the vaccine and expect to be available in the second half of 2021 which is a good sign for tourism industry in the future. The market situation for foreign visitors to Thailand after Thailand

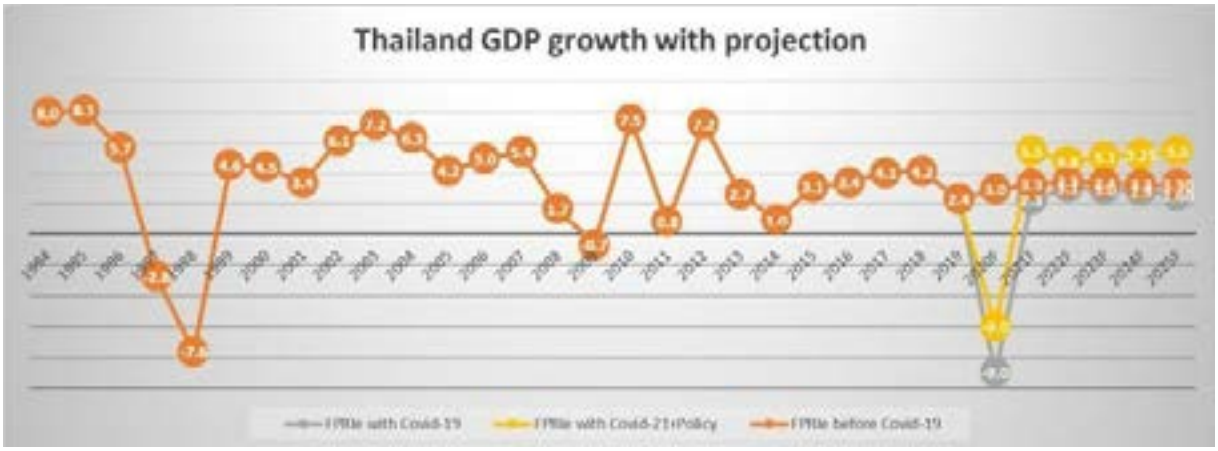
officially open to foreign tourists. Such as a group of special tourists (Special Tourist VISA or STV) who want to travel to stay for a long time in Thailand. As well as foreigners traveling on cruise ships and yachts can enter and dock in Thailand. And can get a special type of visa as well

According to the government's forecast in 2021, Thailand will have tourism income of 1.1 trillion baht, with 12.5 million foreign tourists generating income of 617,500 million baht, while Thai tourists travel in Thailand are expected to have 84.92 million people / time generate income Yes, tourism is 491,000 million baht, with foreigners coming mainly from countries in the region, including tourists from China. And forecast that tourism will return to close or equivalent to the year 2019 by 2022

For Bangkok, the forecast differs from other provinces in that the objective of the trip to Bangkok is a mix of business travel, which will include large-scale meetings (MICE) and private tourism. Based on the forecasts, tourists from Singapore, Taiwan, Japan, Korea and China will be the first countries to start their journey.

Real Estate Development Business

Trend of real estate market in 2020 still remain to be carefulness due to the second wave of coronavirus (Covid-19) pandemic which resulted in continual slowing down of economic conditions and higher household debt, so the consumer took more time on making decision to buy a house. In spite of good news on covid-19 vaccine which has been injected to the people in many countries, the overall economy has not yet recovered instantly. Nonetheless, purchase power of real demand buyers who delayed their buying decision to wait for economic direction began to increase because this was regarded as the golden opportunity of the house buyers as the real estate developers decreased the prices to the attractive level, and interest rate was still in low level. Condominium has the highest ratio of ready- to-sale-product. Trend of new project will be in low rise model which is in line with the consumers' requirements after they spent more time at home during lockdown period, so the buyers began to place importance on having more utilization areas. The condominium developers must try to adjust their strategy to catch up with the current influential trend of the housing market by adding value to their projects with health and safety technology.



Source: Fiscal Policy Research Institute Foundation

Power purchase of real estate in 2021 has tendency to be steady closed to the year 2020 though the Fiscal Policy Research Institute Foundation forecasted that it has tendency to recover and the growth of GPD in 2021 was forecasted to be at 2.3 - 5.5% when compared with 2020 which was at -6% to -9%. During the latter part of 2020, political conflicts and fluctuation of economies all over the world posed risks on recovery slowdown of business sectors, particularly tourism and hotel sectors. Consequently, reemployment of labor into the system may take longer time. The favorable factors which can support the growth opportunity of economies in 2021 are the government's economic stimulus measures; export and investment of private sectors, but tourism sector remained decelerated. Household debt was still high, as it almost reached 90% of GDP; hence, the financial institutes have to be stringent on credit consideration.

With regard to problem on loan denial, according to statistics in 2020, rejection rate of 2-3 million Baht housing group was at 50-60% , 5-7 million Baht housing group was at 30%-40%, while the least rejection rate was the upper market whose housing prices more than 10 million Baht as it was only 10-15%.

The future is therefore the variable factor on consideration of purchasing power trend during the first half of 2021, but itis expected to remain slow down. However, it is expected that during the latter half of 2021, the power purchase should be recovered because Covid-19 pandemic began to be under controland the most outstanding factor is the ability to produce vaccine and to thoroughly use during the middle of 2021.

Risk Factors

Risk Factors of the Company's business can be summarized as follows:

Hotel Business

Risk from economic fluctuation Caused by the outbreak of the COVID-19 virus, which began to spread in China since late 2019, has a direct impact on global tourism. Due to the epidemic control measures of the COVID-19 virus, travel is restricted both domestic and international. Causing the number of foreign tourists unable to enter Thailand as a result, the hotel business has a loss. However, however Thailand has been able to control domestic outbreak of the COVID-19 virus quite well. Including the public and private sectors have organized tourism promotion activities. The company has organized a sales activity for Grande Asset Exclusive Cash Voucher to attract customers to use the service of the Company's hotels. By joining with other private sectors such as credit card companies, insurance companies, hospitals, travel agencies, to build confidence and provide privileges to customers. Including government projects such as the project we travel together which is a factor supporting tourism in the country and expected to improve from the second quarter of 2021 onwards

Risk from a number of hotel business operators this is inconsistent with the decrease in tourist numbers from the COVID-19 epidemic, both from new build hotels and alternative accommodations, such as apartments or guesthouses through Airbnb and through new operators, including OYO. To the price strategy competition to compete for a limited market share. However, the strength of our hotel business compared to the private rental rooms are the choice is the facilities, safety, cleanliness, services.

Restrictions on leasehold land being the sites of the Group's hotels required the Group to be compliance with those specified in the lease agreements. Some of this limits the hotel's flexibility to improve business's productivity and competitive ability.

The risk of the continual increase in human resources expenditures It has a profound effect on the company's hotel profits. However, due to the situation of the COVID-19 virus outbreak, we have adjusted the number of employees in each hotel to meet their income expenses. And planning to improve and adjust by controlling the number of employees after resignation also there is more work in groups, so called "Cluster" to combine duplicate position in each hotel to optimize productivity such as one position can work in two hotels. And some positions can work for up to three hotels, etc. The company also controls operating expenses in line with the lower occupancy rate of customers such as utilities. Management Fee including various expenses that are not necessary

Property Business

1. The crisis on the Corona virus epidemic or known as COVID-19

In early 2020, this is called a heavy impact. The real estate companies have to adjust several processes especially the project launch of condominiums decreased approximately 56 percent from the last 10 months of 2019. So, it was only half of the number launched last year. Due to the economic recession, it effects people to have less incomes. Moreover, the real estate industry lacks income from foreign investors that cannot enter Thailand because of the country lockdown to reduce the spread of the virus.

According to this lock down period, the company had only 20 percent from the first month's launched sales. In the past, when the company launch the new project for the first month, sales was 40-50 percent. Even after the lock down, sales improved slightly. However, sales cannot be the same for the first quarter of 2020 which it was severe impact for the real estate industry. Therefore, sales were pressured from uncertainty in the economy. This crisis effected the overall sales

declined approximately 37.6 percent. In addition, the condominium expected to be the hardest impacted. Both the impact of the oversupply in some area from 2019 and the disappearance of purchasing power from foreigner investors (Chinese and European). Also, a delaying purchasing decisions and cancel purchase of investors and buyers for a second or third house. As a result, the sales forecast this year is drop to 31,403 units, decreased 42.2 percent. The opening of new condominium projects is expected to slow down approximately 27,551 units, decreased 57.9 percent. The real estate market after COVID-19 crisis has opportunity to rebalance. There is the real demand for housing rather than the speculative and investment in condominiums disappeared. Therefore, the townhouse market that less than 4 million baht is the main purchasing power, it is an attractive segment for operators. However, the actual sales results in Q1/2020 and Q2/2020, it should more clearly reflect 2020 more clearly.

According to the assessment of the condominium situation in the first half of 2021 after the new COVID-19, it might cause return to the stock of condominium from customers who made reservation a few years ago that was affected by COVID-19. It was repeated itself in the past year.

The first group is customers who cancel. The customers are not accepted condominium transfer when it is due. There are the real buyers who are facing direct economic toxicity from COVID-19 such as they lost their job. Moreover, investors cannot resell before the transfer or unable to loan from the bank to accept the transfer.

The second group is customers who are denied credit from financial institutions for various reasons. The strictness that are wary of lending during the economic slowdown and the aggravation of COVID-19. Also, the ability of borrowers was assessed to be higher risk from the bank. For example, it related to the group of tourism, hotels and airlines which it was the largest proportion that rejected approximately 30-40 percent which is twice the rate in 2019.

The last group is foreign buyers who made a down payment 2-3 years ago. But the buyers were unable to travel in order to transfer the condominium. Some were lucky that the project extends the transfer period. However, some consented to abandon the down payment 30 percent because of cannot accept the transfer of ownership.

2. Intensive control of home loan lending (LTV)

The situation of COVID-19 has severely affected various business sectors. While the rise of non-performing loan (NPL) from financial institutions every year, it has more stringent measures to consider mortgage loan. Hence, it effected heavily to the deceleration of real estate business in currently. On the one hand, the declining of purchasing power of domestic as well as disappearance of foreign customers, the accumulation of large quantities of products in the market. The most significant factor is financial institution's strict scrutiny of retail mortgage loans. Since the bank of Thailand (BOT) issued new mortgage control (LTV), the effects of COVID-19 lead domestic and export businesses to halt as well as close their businesses. Recently, the credit rejection rate has risen to 50-60 percent for housing prices 2-3 million baht and 30-40 percent for 5-7 million baht. Besides, the credit rejection rate increased to 10-15 percent for the housing price 10 million baht and above which is the highest since the economic crisis of 40.

In the previous 2-3 years, there is no factor of COVID-19. The rejection is 20-30 percent for the price of 2-3 million baht. Also, the rejection of 5-7 million baht is approximately 10-15 percent. The lowest rejection is 5 percent for the housing price over 10 million baht. In summary, the new mortgage loan in 2020 dropped to 15.2 percent from 2019. The numbers were consistent and related to the slowdown in housing transfers in 2020. The good news is the housing loans in 2021 expected to rise 1.3 percent and also rise to 9.1 in 2022. This showed a positive direction. It expected the housing market in Thailand to be recover in 2022.

3. The problem of accumulation of condominium stocks in the market and more competitive

According to these problems, all types of real estate developers have begun to develop low-rise housing projects that conform with changing needs and behaviors of consumers from the COVID-19. Moreover, it affected to changes in lifestyle habits and the choice of housing, especially the new normal group.

The demand for housing with more residential areas is increasing due to the trend of work from home as well as activities in the house to keep distance from other people to reducing the risk of infection of COVID-19. Therefore, it resulted in a slowing down of condominium demand because of the increasing of low-rise housing demand since the second quarter 2020. The real estate group emphasized on low-rise housing segment such as single house, twin house and townhouse.

After unlock the domestic in the second quarter, it leads to “stock drainage”. Because all real estate companies created all campaigns and discount to accelerate customer to purchase and ownership transfer in order to increase investment funds, maintain liquidity as well as a high cash flow to cope with the crisis that may arise in the future. Although the company is able to generate sales, competitive price leads all companies cut their profits in order to release the stock as quick as possible. As a result, the revenue from sales has a lower profit margin. However, all companies continue to run campaigns since the second quarter. On the other hand, the campaign has been well received from the customer. The key factors are “purchasing power” of housing. It did not show any improvement due to negative factors throughout 2020. To illustrate, customers have high household debt burden. The unemployment risk increases as well as strict lending of financial institutions. Real Estate Information Center expected units remaining for sale at the end of 2020 approximately 319,528 units. Also, it will increase to 339,294 units at the end of 2021. It can be seen that the stock balance is likely to increase. This indicates a slower growth in sales than the number of new units offered by operators. Due to the operator being careful in starting new projects, the supply increases slowly to replace the sold units during the year. It was found that the first half year 2020, it was a low-rise housing approximately 63 percent and 37 percent of condominiums remaining units for sale. The end of 2020, the remaining condominium units increased to 41 percent. Moreover, the end of the year 2021 will increase to 45 percent. It indicated that the future remaining units will have more condominium units. Although the small numbers supply of new condominium projects between 2020 and 2021, there are many projects under construction which it expected to be completed in 2020 and 2021. Even some projects were already subscribed, they still have outstanding units left for sale. However, there is high chance that customers can be rejected from financial institutions according to they need to have mortgage loan for ownership transfer. It leads to sales unit return to the company. Therefore, condominiums have more affected than low-rise housing. It caused the company decided to develop more low-rise housing than condominiums after COVID-19.

4. Household Debt higher

From the report of Thailand situation household analysis debt in 2021 in quarter 3/2020 from the Bank of Thailand (BOT) reflects that Thailand's household debt have maintained high level and constantly rising. Which is in contrast to the economics of Thailand conditions. Which the proportion of household debt in Q3/2020 got a new highest record in 18 year of 86.6 percent per GDP. While the Kasikorn Research Center estimated that it be possible increasingly over 90 percent to GDP by the end of 2020. And there is an opportunity to continue to acceleration in 2021 if the risk of a new term corona virus outbreak is continuing impact to economics system and causing to recover more slowly than expected. According to the information of the Bank of Thailand (BOT) Kasikorn Research Center found there was signs of an acceleration in household debt in Q3/2020 especially housing debt. Which a new house loans still moving up approximately 1.60 billion baht, calculating 88 percent of the increase in the outstanding balance of household debt. Which in third quarter of 2020, the outstanding household debt increased by approximately 1.82 billion baht to 13.77 trillion baht. In addition, there are also other signs of debt formation (large debt such as occupational debt and car leasing debt, and consumer debt such as credit cards and personal loans), Which acceleration in Q3/2020 again from slowdown in Q2/2020. Which there was the first round of the COVID-19 outbreak. The economics collapsed from the COVID-19 risk and a higher debt in 2020 should effected to the financial vulnerability of many households especially those households with relatively tight financial status before the COVID-19 crisis. The financial vulnerability of the Thai household sector is increasingly appear following with the weakening signs of Thai economy over the past several years.

The Kasikorn Research Center analyzed the situation from the 2019 Household Social Economic Survey Database of the Statistical Office that found in overall of household got average income per month abated more than the expenditures per month ratio. In contrast with the high debt level. While the level of saving in Thai households has been weakling situation before the COVID crisis.

5. Stagnation of Real Estate sector.

Over the past two years, in overall average condominium prices per square meter for sale have continuously decelerated and the price for sale in some areas got slowdown while entered 2020 following the economic slowdown and the impact of COVID-19. The EIC analyzed that the price of condominium in Thailand got slowdown caused from many factors over the past 2 years though the slowdown economic growth, trade war, oversupply and LTV measure are negative factor for real estate sector that occurred before COVID-19. That have an effect on the trend of condominium price can't get increase as in the past. And the impact of COVID-19 epidemic has increased pressure to the condominium market sector is stagnating. As a result, the purchasing power of consumers has decreased significantly. In addition, there are also lockdown and outbreak control measure, especially international travel restrictions that directly affect to tourism sector. From those impact have affected to condominium market both in Bangkok and province stagnant additional pressure. However, we forecast the trend of condominium market recover slowly according to economic conditions. And also monitor the transformation of consumer behavior after COVID-19 (New Normal) that is expecting to take a long time (U-shape). Moreover, there is an excess supply that takes time to absorb in the market. An entrepreneur should prepare for the prolonged stagnation especially focus on liquidity and financial stability.

6. Trade War between USA and China

The forecasted Thailand economy will not fully recover in 2020 from effected of Trade War between USA and China hasn't resolved. That has directly affected to export sector and the purchasing power of entrepreneurs getting slowdown. Especially in the real estate sector, house for living, which is long-term debt and a tightening of bank lending from household debt. Making demand of the groups are income unstable becoming a fragile segment of the market. As well as foreign investors have hold transfer ownership transaction due to the problem of Thai baht had appreciated.

A hot issue in 2020 was the vulnerability of multiple purchasing power. If focused urban condominium market that previously benefited from the acquisition of Chinese-Hong Kong. In the other hand, throughout 2019 more their buyers had dropped transfer ownership transaction which was expected if the world economy in next year has not recovered and the Thai baht currency had continued appreciate. Included the protests in Hong Kong have not ended. Would cause the

purchasing power of the Chinese shrink for longer period. The World economy has not fully recovered. The growth of Thailand economy would not expectations. The buyer groups of China-Hong Kong customers have had brought condominium up to 43 percent in 2018 got downward trend.

For 2020, the Government Housing Bank (GHB) estimated that it would recover or remained in a stable level. Moreover, would depend on the number of new units to enter the market which had to matched with demand, On the overall economic in country is a big factor in the market because it is relate to the purchasing power in housing group which estimated the purchasing power in the country decline. Especially those people were risk in occupation and unstable income. Because they are the first group were affected by economic slowdown crisis. Or would be terminated if their company get loss and the banking classified as a difficult approve lending group.

The industry sector was still strong income but was it enough in long-term for 3-5 years? Because we can't predict labors in the future still have job to do. Therefore, the bank will carefully in housing loan because is a long-term debt. If the world economic has not recovered in next year and Thai baht currency had continues appreciated. Including the protests in Hong Kong have not yet ended that will impact to the purchasing power of Chinese group shrink for a longer period.

7. The problem of political stability in the country

This problem may affect to investment confidence. The protests inevitably affected to the real estate developers' investment plans. From originally plans there was an investment in developing new projects, they had to decide to postpone investment to the next year or delay plan for waiting the situation. If the protests can resolved in short time it is not much impact to the property market. But on the other hand, if the protests prolong that will affect investment and domestic economic adjustment. Which that will affect the confidence and directly affect to real estate market.

From the prediction, developers will postpone investment plans in 2021 even buying land. At the same time, they turn to focus on release products in stock to keep the cash. Reduce the opening of new projects. By organizing campaigns and reducing housing prices to increase purchasing power and decision-making of customers, which in the past few quarters was good response from the market.

8. Announcement of the new Land and Buildings Tax Act.

In real estate developer sector, they will be directly affected by this Act. Forecast in the first 3 years the low-rise projects will get affect less than condominiums. According to the construction period for low-rise house which takes time about 10-12 months compared with condominiums taking time 3-3.5 years. In addition, low-rise houses are able to split the land to develop into smaller phases. Therefore, accelerate the sale process, promotion and transfer of ownership that making low inventories. Whereas, condominiums get more risk and higher inventories. Because condominium have to completed construction the all of entire project before transfer ownership of the first apartment.

If developers are unable to management the inventories within 3 years, tax impact will be more severe. If the operators have high interest expenses compared with income then affected to the margin of profit are getting low and the ability to cope with tax burden will be low. In addition, during 2020-2021 which is the first 2 years when the land tax payment begins may the developers will accelerate to release of the pending stock. For residential residences that have been requested for a construction permit/ allocated before March 13, 2019 for have benefit from the land tax deduction. Otherwise, the developers will have to pay higher land tax.

Corporate Social Responsibilities: CSR

Although making profit is significant purpose of doing business, the social responsibility does matter. The Company not only just conduct CSR activities, but has to place importance on the policy with strong measurement such as the reduction of food waste, water, and energy saving. The Company realizes that the concept of corporate social responsibility (CSR) must go through ongoing extensive activities and balance the business, social, and environment to create the Company sustainability.

All hotels invested by the group are currently managed by two of the world's leading hotel management company, Marriott International and Hyatt International Corporation. Both of them share the policies that aim to reduce environment impact and support the social development.

Both international chain hotel has commits to creating sustainability and social impact platform by launching ambitious global 2025 Sustainability and Social Impact Goals which is separated into four distinct priority areas : Nurture Our World (to support local communities and their natural resources), Sustain Responsible Operations (committed to reducing its water consumption, carbon emissions, waste, and food waste), Empower Through Opportunity (providing workplace and opportunity) and Welcome All and Advance Human Rights (cultural understanding, human rights criteria).

The Group's hotels under Grande Asset have engaged in the CSR policy and activities that included:

The Westin Grande Sukhumvit Bangkok

(1) Energy Saving

- Since 2020 Covid 19 epidemic in Thailand therefore government announced country lock down was effected hotels many guest cancellation, no business and tourism so energy and water in 2020 variance by number of rooms cannot direct compare with 2019.
- For in 2020 Hotel utility usage in Electricity reduce 37%, LPG reduce 59% and water reduce 57% when compare with in 2019.

(2) Paperless

- Meeting facilitate with clutter-free uses less paper and pencil
- Re-use paper by both sides such as A4, flip chart and recycle paper
- Support online activities rather than using paper

(3) F&B reduction program

- "Skip the straw" – use of non-plastic or sustainable option - only offer straw upon guest request
- Replace one-time use plastic boxes (take away container, coffee cups) with a non-plastic, sustainable option
- Food Waste Reduction by Portion control, Reducing waste in food production, Daily food donation to SOS, Sell food waste for animal feed
- Table decoration in the function rooms and restaurants with cactus to reduce waste from using fresh flowers and to reduce water used in watering the fresh plant.
- Choose reusable and eco friendly container for water supplies

(4) Chemical Reduction

- "Make a Change" card - we place this card on the bed to inform our guests that if they wish to have the linens changed, place the card on the bed in the morning and leave the towels to be laundered on the floor
- We use leftover soap from the guest room to wash rag in order to reduce chemical usage.

(5) Environmental

- Garbage management system, including daily separation of garbage in guest rooms and sell to contractor for reuse/recycle
- Green Meeting - use glass bottled water in meeting function instead of plastic bottle.
- Provide EV Charging Station

(6) Others (e.g. activities, achievements)

Selling Bag & Donation for Australia during the Bushfire Crisis

According to Marriott Spirit to Serve, all Marriott properties in Bangkok are raising fund for supporting bushfire in Australia by ordering green bag LET'S SAVE AUSTRALIA, 250 THB each. All profit from each green bag purchased will be donated to Australian Embassy in Thailand. In total our hotel help to raise the fund in amount of 18,520 THB

Blood Donation

Blood Donation is held on 27 April 2020 for supporting Phramongkutklao hospital and Blood will be sent to Thai Red Cross afterwards. In total we had 8 volunteers who donated blood.

Food Donation for community during the Covid-19

During the Covid-19 crisis, the Westin Grande Sukhumvit coordinate with Wattana District to setup the food donation booth for giving away free food & beverage to the people in the communities more than 500 boxes on 12 May 2020.

Mass Hygenic Mask Production

At the Westin Grande Sukhumvit, Bangkok, everyone from associates to the GM pitched in to make 3,000 handmade masks for donation to the SOS charity in Bangkok during 20-22 May 2020.

Sheraton Hua Hin Resort & Spa

(1) Water Saving

- Wastewater is reused via a cooling tower that applies ultrafiltration and reverses osmosis, achieving savings of 14,600 cubic meters of water over the course of each year.
- Shower-head aerators are installed in guest rooms to regulate flow rates, with estimated savings of 240 liters per day per occupied guest room.
- Faucet aerators are installed in guest rooms and public areas to regulate flow rates, saving an estimated 36 liters per day per washbasin.
- Dripping irrigation using waste water retreated from the microfiltration system is used to irrigate the gardens, reducing water consumption by 40% compared to conventional sprinklers.
- Rain is stored during the rainy season to use in the resort's gardens, saving around 800 cubic meters per year.
- Treated wastewater is used directly in the gardens and landscaped green areas, saving an average of 10,950 cubic meters of water per year.

(2) Chemical Reduction

- Ecolab standards of chemical usage are implemented throughout the resort.
- The hotel rejects the use of all Styrofoam packaging.
- Sewage sludge is used as an organic fertilizer instead of chemical fertilizers.
- Non-toxic and natural methods are applied to control insects.

(3) Energy Savings

- Replacing 70 units of halogen lighting with LED lighting in the Grand Ballroom saves 36,000 kWh each year.
- Using a photocell system to control lighting switches in the indoor carpark saves 5,000 kWh per year.
- Using a motion sensor system to control lighting switches in meeting corridors and public restrooms saves 6,600 kWh per year.
- Using a controller program to improve the efficiency of the hotel's chiller system saves 450,000 kWh per year.

- Plastic curtains are installed at each external door to contain air-conditioning within the building.
- Energy control cards are installed in all guestrooms, automatically reducing electricity consumption when guests are not in the room, saving 25,000 kWh per year.
- Automatic sliding doors are installed at The Deck restaurant to control the flow of air conditioning.
- Automatic switches are installed in 240 guestrooms to cut off the air conditioning when the sliding door is open or improperly closed.
- Gas-powered tuk tuks are no longer used and electric golf carts are used instead.
- An EV charging station is provided.
- Partially close some of the guest's room buildings during the low occupancy for energy saving and lighting control.

(4) Procurement Policy

- Using accurate and transparent accounting methods. The purchasing process is to determine the need, identify potential sources, collect 3 quotations from the suppliers then leadership committees are given an opportunity to vote and select the best supplier.
- We conduct business fairly and ethically, respecting human rights, complying with laws and regulations, and following a rigorous Code of Conduct. We have the same expectations of our suppliers.
- Selecting a trusted partner such as the Ecolab, the global leader in water, hygiene and infection prevention. Ecolab products and services to keep the environments clean and safe.
- Refill reusable containers to reduce 80%-90% of plastic use.
- Using the wastewater tank from Thai Chemicals and Engineering Co.,Ltd., the specialty water and waste water treatment. In order to protect the environment, wastewater treatment is tasked with reducing the levels of contaminants, including phosphorus, so that the treated effluent meets environmental standards before it is discharged into a local water body.
- Supporting local products and contributing to the economy in the area. The emissions associated with the products from transportation, and so reducing the environmental impact.
- Training associates on food safety and hygiene regularly. We issue a food safety and hygiene certificate to those attending our courses.
- Using the environment-friendly products or certified green-label products which help to reduce waste, less impact on the environment and our health compare to other general products.
- Suppliers are encouraged to take back containers after delivery for reuse.

(5) Environmental Policy

- Garbage management system includes daily separation of garbage in guest rooms and sale to contactors for reuse/recycling.
- The hotel cleans its public beachfront weekly.
- Green meetings use glass bottled water instead of plastic bottles.
- Reuse is supported by donating used towels and bed linin to our local community.
- Documentation is saved as soft files instead of printing in order to reduce paper usage.
- Foam containers are no longer used for take-away food and paper bags or biodegradable containers made from natural plant fibers are used instead.
- The hotel has joined the “Skip the Straw” project, avoiding using plastic straws and replacing them with non-plastic and sustainable options. Straws are only provided at the request of guests.

(6) Corporate Social Responsibility

- Encouraging all associates to use “reuse” products such as a yeti glass, stainless straw or a cloth bags in their daily life.
- Organized blood donation activities every three months at the hotel meeting room and invite local people to join the activity as well.
- Support gifts for organizing local Children's Day activities by supporting special education centers Phetchaburi which mainly cares for disabilities children.
- Donate money to buy “LET’S SAVE AUSTRALIA” bags with Marriott hotels in Thailand. To be a part of helping the victims and wildlife in Australia from the impact of the forest fire.

(7) Other Achievements

As a result of strictly implementing the above, Sheraton Hua Hin Resort & Spa has won the following awards:

- Green Leaf 2013 by Green Leaf Foundation.
- ASEAN Green Hotel Award 2014-2016 at the 4th ASEAN Tourism Forum (TF 2014) held in Malaysia, on January 20, 2014.
- Travelife Gold 2014-2015.
- Green Globe Certified 2015.
- Green Hotel 2019.

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas

(1) Water Saving

- 100% of wastewater is reused after passing through a media filter system, saving 9,800 cubic meters of water per year.
- Faucet aerators are installed in washbasins in public areas to regulate flow rates, saving 550 cubic meters of water per year.
- Ground water is used to fill up the resort's canal and gardens, saving 10,950 cubic meters per year.
- Treated wastewater is used directly in the gardens and landscaped green areas.

(2) Chemical Reduction

- All Styrofoam packaging is rejected by the receiving area.
- Ecolab standards of chemical usage are strictly applied throughout the resort.
- Presence of aedes aegypti larvae in the resort is contained by cultivating fish.

(3) Energy Saving

- Energy-saving LED lighting is used in villas.
- A heat recovery system is used in villas that converts heat from air conditioning into hot water.
- Automatic sliding doors installed at the buffet room contain the flow of air conditioning.
- Old electrical appliances have been replaced with new models featuring energy saving technology.
- Guest are allocated to the same zones so electricity can be switched off in unoccupied zones.
- Associates use pedal bikes instead of golf carts.

(4) Procurement Policy

- Using accurate and transparent accounting methods. The purchasing process is to determine the need, identify potential sources, collect 3 quotations from the suppliers then leadership committees are given an opportunity to vote and select the best supplier.
- Selecting a trusted partner such as the Ecolab, the global leader in water, hygiene and infection prevention. Ecolab products and services to keep the environments clean and safe.
- Refill reusable containers to reduce 80%-90% of plastic use.
- Using the wastewater tank from Thai Chemicals and Engineering Co.,Ltd., the specialty water and waste water treatment. In order to protect the environment, wastewater treatment is tasked with reducing the levels of contaminants, including phosphorus, so that the treated effluent meets environmental standards before it is discharged into a local water body.
- Supporting local products and contributing to the economy in the area. The emissions associated with the products from transportation, and so reducing the environmental impact.
- Training associates on food safety and hygiene regularly. We issue a food safety and hygiene certificate to those attending our courses.
- Using the environment-friendly products or certified green-label products which help to reduce waste, less impact on the environment and our health compare to other general products.
- Suppliers are encouraged to take back containers after delivery for reuse.

(5) Environmental Policy

- Garbage management system includes daily separation of garbage in guest rooms and sale to contactors for reuse/recycling.
- The hotel cleans its public beachfront walkways weekly.
- Reuse is supported by donating used towels and bed linin to our local community.
- Documentation is saved as soft files instead of printing in order to reduce paper usage.
- Foam containers are no longer used for take-away food and paper bags or biodegradable containers made from natural plant fibers are used instead.
- The hotel has joined the “Skip the Straw” project, avoiding using plastic straws and replacing them with non-plastic and sustainable options. Straws are only provided at the request of guests.

(6) Corporate Social Responsibility

- Encouraging all associates to use “reuse” products such as a yeti glass, stainless straw or a cloth bags in their daily life.
- Support Children's Day activities in the area by supporting food and organizing various games activities including rewards for the children Together with the Pak Nam Pran Subdistrict Administrative Organization Pranburi Sub district Administrative Organization and Ban Prue Noi School, Pranburi.
- The hotel joins the Displace Mosquito Run with Paknampran Health Center to raise awareness to the public about importance of Elimination of mosquito breeding sites in the area and encourage people to exercise for their good health.

(7) Others Achievements

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas won the ASEAN Green Hotel Award 2014-2016 at the 4th ASEAN Tourism Forum (TF 2014) held in Malaysia, on January 20, 2014.

Royal Orchid Sheraton Hotel & Towers

Environmental

Evaluating Environmental impact

- Setting goals and tracking on monthly basic to reduce carbon footprint on the MESH system (Marriott Environmental Sustainability Hub).
- Green program in a guest room, linen will not be changed daily only on request. The schedule or changing new linen will be every 3rd day of stay.

Water Savings

- Bring River Water into treatment process to improve the quality of river water and supply to the hotel.
- Maintaining water pressure according to water saving standard.
- Using low flow faucet and jet flow showerhead in Spa, to help conserve water usage.

Chemical Reduction

- Housekeeping Department with related to chemical usage collaborates with ECOLAB to reduce chemical concentrate.

Energy Savings

- Adjust and reduce the working hours of the chiller to be appropriate and consistent with the occupancy rate. Which could save electricity consumption the most in January 2020 by 1,194,000 KWH then 546,000 KWH in June 2020.
- Reduce operating hour of Chiller to be align with hotel occupancy.
- Using solar energy to help produce hot water to save electricity consumption. And cooking gas to produce hot water The amount of heat produced per day is 1,428.48 KW.
- Use Building Automation System (BAS) to control lighting system, cooling system, temperature and major machine.
- Using LED Lights
- Use Solar Hot Water System to generate hot water and supply to the hotel.
- Install Variable Speed Drive (VSD) controller to save the energy and improve efficiency.
- Joined the yearly event, “Earth Hour”, which is a worldwide movement by WWF uniting people to take action for the planet in saving electricity.
- Encourage all associates to turn off air-condition in the office during the staff’s break.
- Adjust temperature throughout Spa area to 24 – 25˚C and turn off air conditioning in treatment rooms when not use.

Paperless

- Using Transcendent – Preventive Maintenance Management Software to reduce paper usage.
- Encouraging all associates to short noting and printing with reuse paper.

Food & Beverage waste reduction program

- Reducing Food wastage by using Window Program, the system that analyses the quantity of food waste.

Environmental related activities

- Conducting random water quality check by professional third party before release used water to the public.
- Proving 3 EV charging stations, in collaboration with Mercedes Benz, available for guests in Carpark level 1

- "Skip the straw" campaign – not using plastic straws and replaced with a non-plastic or sustainable option.
- Joined "Clean Up the World" 2019 in collaboration with the Embassy of Portugal, Warehouse 30, P.Tendercool, River City Bangkok, Bangrak District and Sampanthawong district to clean up and waste sorting the area around the hotel on Captain Bush lane (Charoenkrung Soi 30).
- Encouraging all associates to use "reuse" products such as a stainless straw or a ceramic cup in their daily life.
- Reducing plastic usage by using the glass bottle of water instead of a plastic bottle in all areas, font and back of the house.

Social

Commitment to Human Rights

- As part of Marriott International, Inc. – a world leader in hospitality, our commitment to human rights including support and respect the protection of human rights within the hotel's sphere of influence and conduct our business in a manner consistent with the principles contained within the Universal Declaration of Human Rights. These efforts include a focus on standing against such tragedies as human trafficking and the exploitation of children.
- The hotel's Human Rights Policy, reflected in our Human Rights Policy Statement, was amended by Marriott's Board of Directors in 2006 and is reviewed annually.
- Human rights and the protection of children training were included into our onboarding process for all new employees.
- Marriott's commitment to human rights and the protection of children is included in our business ethics training program, "How We Do Business Is As Important As the Business We Do," required for use in all new employee orientation training. This training is available to our property-level employees in Thai, English and other 22 languages.

Standing against Human Trafficking

- Human Trafficking Awareness Program, in 2017, Marriott launched Serve 360, the hotel's
- new social impact and sustainability platform, prioritizing human trafficking as a material issue for our business.
- Awareness about human rights-related issues, including human trafficking trainings are part of onboarding and ongoing learning and development. The "Your Role in Preventing Human Trafficking: Recognize the Signs" training available for associates.

Governance

- The hotel uses an internal control system of Marriott International, Inc. with its long standing commitment to transparency and integrity in corporate governance practices. Marriott International, Inc. also conducts a regular internal audit in its managed hotels to identify the risk factors to company management team to eliminate those risks and follow up on the results.
- The hotel has also appointed an audit committee to oversee the business and assigned the auditors to review the annual accounting information and activities.
- The hotel raw materials and operating resources are local supplies that can be produced and sourced within Thailand such as seafood, guestroom amenities, restaurants equipment and more. A procurement includes identifying suppliers not less than 3 suppliers for each procurement, evaluating prices, and contract with supplier which propose the lowest price with exceptional quality or product or service.

Corporate Social Responsibilities: CSR

- As part of Sharing is Caring campaign, together with hotel's owning company, Property Perfect and Grande Asset Hotels & Property and with support from Mercedes-Benz Thailand on a food donation project for those who suffer from the pandemic. The food boxes were prepared from the hotel's kitchen daily and distributed to communities in Bangkok Area.
- Invited healthy Marriott associates to donate their blood. An estimated 182 volunteers donated approximately 72.8 liters of blood to the Thai Red Cross Society.
- Collaborated with The Westin Grande Sukhumvit hotel on the donation of towels to Phayathai Hospital.
- Hosted lunch, painted playground and recreation area and donated stuffs for disadvantaged students "Fulfill my dream" project at Baan Kho Wang School, Nakhon Pathom province.
- Organized "Flea Market" event where every department join and do exchanging, buying, or giving stuffs to one another. With this due occasion, associates are invited to donate some stuffs that they may currently not necessitate to raise the "Fulfill My Dream" fund.
- Participated in "Clean up the River for World River day 2020" with ICONSIAM, Marine Department, Bangkok Metropolitan Administration (BMA) and all of the hotels along the Chao Phraya river.

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

Though facing the biggest challenges from COVID-19 Crisis since the beginning of February 2020 until the end of the year, our Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit (the Hotel) and its colleagues did their best to maintain proper Environmental, Social and Governance Program during the year.

Following Hyatt Hotels Corporation's global Corporate Responsibility program, Hyatt Thrive, Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit determines their commitment on their People, Communities, Human Rights including Diversity, Equity and Inclusion, Planet, Responsible Sourcing, and Responsible Seafood to ensure their hotels do their part as a responsible member to the community they are located in.

Environmental, Social and Governance Program at Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

Environmental Program

- Responsible Sourcing was implemented since the Hotel's opening in late 2018. Responsible Sourcing focuses on environment and animal welfare. As long as it does not affect COVID-19 control measures, the Hotel strives to reduce single-use plastic or Styrofoam in the operations. For example, offering paper straws only upon request, using materials made of biodegradable or recycled materials, terminating the purchase of expanded polystyrene disposables, requiring suppliers to use only reusable container upon delivery, introducing mobile room entry solutions, which reduces the need for plastic key cards and using only suppliers who provide FSC (Forest Stewardship Council) certified papers. In terms of animal welfare, the Hotel uses only cage-free eggs from certified suppliers.

- Implemented at the same time as Responsible Sourcing, Responsible Seafood endeavors to (1) purchase the majority of our seafood from sources that are certified to credible, third-party audited standards that provide an auditing trail back to the fishery or farm, (2) purchase seafood from fisheries and farms working on time-bound, science-driven improvement projects and (3) reduce our impact on the most vulnerable species so those populations have a chance to rebound. As much as possible, the Hotel will select suppliers with Marine Stewardship Council (MSC) or Aquaculture Stewardship Council (ASC) certification. In 2020, 19% of seafood came from certified sustainable sources. The Hotel does not serve shark fins and other endangered species in the hotel.
- The Hotel has taken proactive conservation measures on water and energy as follows: set up automated system for air-conditioner in Heart of the House areas at 25 degrees Celsius and to shut down every 4 hours, adjusted water usage for flushing toilets down to 75% without compromising cleanliness, installed film to reduce heat in guest rooms for 5-8 degrees Celsius, turned on larger machines (e.g. cooling towers) only on high-usage days (VSD). In addition, energy usage is communicated to colleagues on a daily basis to create awareness. Due to less business during COVID-19, hotel managed to lower energy consumption in 2020 by 33.7% comparing to 2019
- Waste water management system has been frequently maintained to be able to meet local requirements. Waste water quality is frequently tested according to the requirements and the BOD (biochemical oxygen demand) value was 8.1 (standard must be less than 20)
- Greenhouse Gas emission in 2020 decreased by 33.4% comparing to 2019

Social Program

- Hyatt Hotels Corporation has Suppler Code of Conduct for all supplier wishing to establish relationship with the Hotel to acknowledge before conducting any business. The Supplier Code of Conduct includes rules on complying to lawful activities, human rights principles, health and safety, environment, ethics and community engagement. The Hotel usually makes visits to suppliers not only to check products, but also their practices.
- All colleagues of the Hotel are required to complete various training regarding Human Trafficking on a regular basis. Colleagues in the front line were trained on how to identify and handle alleged human trafficking activities.

- Though financially affected by the COVID-19 crisis, the Hotel's owning company supported the fund of THB 250,000 for the Hotel to produce and serve meals for underprivileged people around Bangkok during 11-20 May 2020. A total of 454 volunteer hours and over 6,000 meals were served during the event.
- The Hotel maintained partnership with Asia-Pacific Development Center on Disability (APCD) throughout 2020. Due to preventive measures for COVID-19 all planned activities were cancelled in 2020. The Hotel has agreed to provide volunteers in APCD's future activities in 2021. This includes providing trainers to APCD's hospitality training program for people with disabilities as well as offer them to have practical training within the Hotel.

Governance Program

- For the accounting methods, the Hotel follows International Financial Reporting Standards (IFRS) as well as Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, 11th Revised Edition (USALI) in all accounting and reporting activities of the Hotel.
- Diversity, Equity and Inclusion (DEI) is always the focus of Hyatt People Management policy. A goal was set that all hiring, promotions and other people management initiatives must be DEI transparent. All management team of the Hotel attended a training called Leading Inclusively designed by Hyatt in order to ensure that all leaders have awareness and practice DEI at all times.
- All management of the Hotel are required to declare their possible conflict of interest through an online form as well as complete online training on Code of Business Conduct and Ethics on an annual basis. The major topics of the training include conflict of interest, use of company's properties, anti-bribery, Foreign Corrupt Practice Act (FPCA), etc. Hyatt Hotels Corporation provides channels for all stakeholders to report wrongdoings either through the website or hotline. Identity of the reporter will be kept confidential.
- The Hotel strives to create an inclusive environment throughout 2020. In cooperation with Asia-Pacific Development Center on Disability (APCD), the hotel hired 2 people with disabilities.

Corporate Social Responsibility Activities 2020

Funded by the owning company and cooperated with Bangkok Metropolitan Administration, associates of the Hotel volunteered to cook, pack and distribute food to underprivileged people in various district of Bangkok during 11-20 May 2020. Over 500 meals per day, netted over 6,000 meals and 454 volunteer hours from the Hotel staff.

2021 ESG Plans:

Environment

- Install automatic chlorine feeding system to the pool and water tank to reduce unnecessary chemical added by human error
- Replace traditional single-use amenity bottles with refillable bottles
- Replace single-use laundry bags
- Increase the percentage of sustainable seafood to 30%
- Strive for Sustainable Event Management Certification – ISO 20121-2018

Social

- Support local businesses. Partner with local street food vendor to provide local experiences at the Hotel.
- Continue partnership with CSR partners. APCD, Steps with Theera and Good Shepherd Sisters in order to support their cause (career and education of youth/people with disabilities).
- Cooperate with Hyatt hotels in Bangkok to organize major CSR activities

Governance

- Provide training for all associates on Diversity, Equity and Inclusion

Shareholders' Strtructure and Management

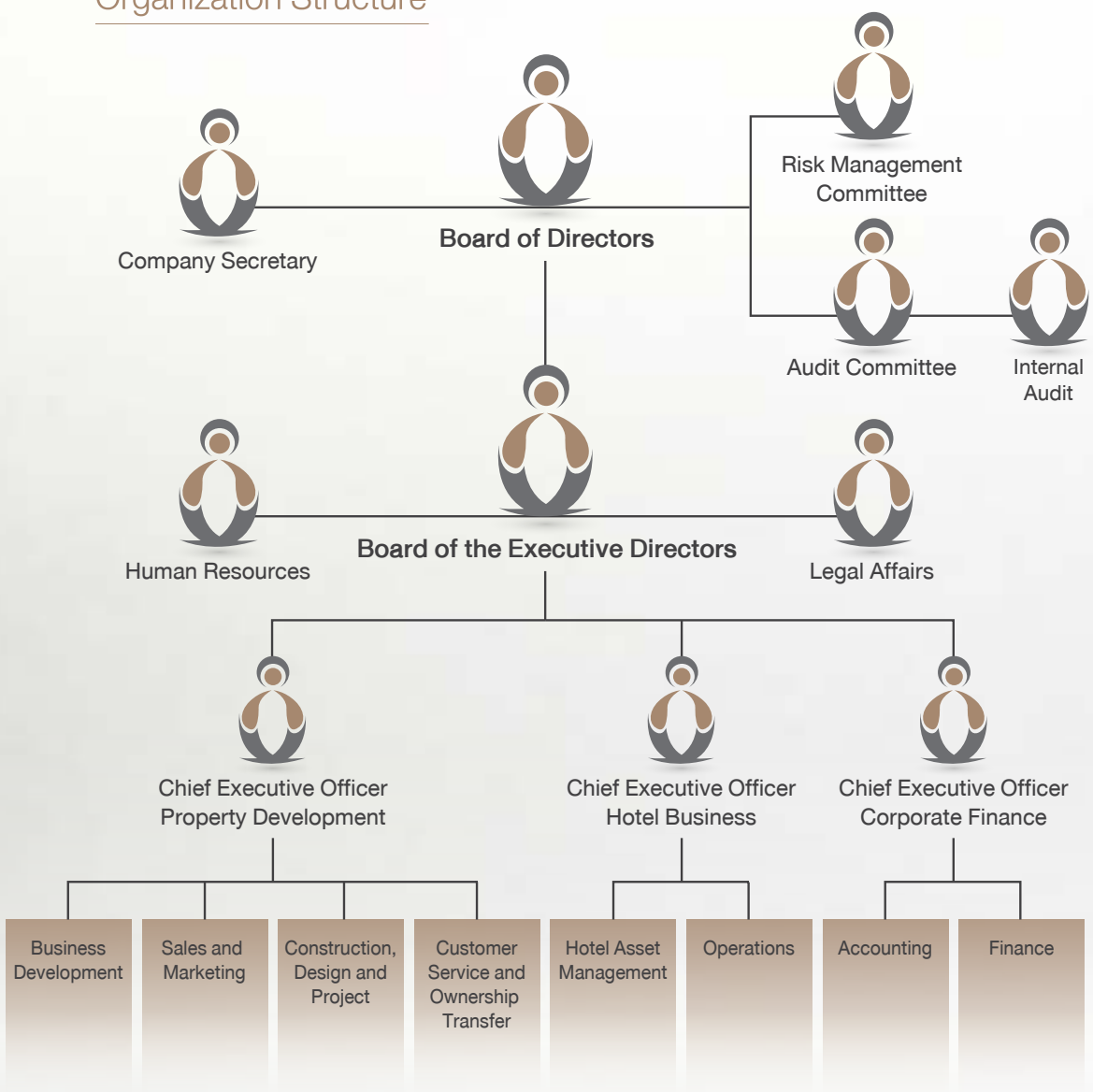
Shareholders' Structure

Details	On December 31, 2020	
	Total Shares	% of Shares
1. Metro Premier Holding Company Limited	1,223,521,003	33.84
2. Property Perfect Public Company Limited	343,563,811	9.50
3. Mr. Surachai Ratithong	261,219,200	7.22
4. Mrs. Pimphen Deephanphong	215,741,200	5.97
5. Thai Property Public Company Limited	196,980,000	5.45
6. Mr. Wuthiluck Poolvaraluck	110,180,000	3.05
7. Mr. Vileart Wongapisampho	80,081,866	2.21
8. Mr. Surakit Ratithong	71,323,800	1.97
9. Mr. Tawee Anantarattana	67,152,333	1.86
10. Mr. Theeratat Poolkasame	44,315,100	1.23
Total	2,614,078,313	72.29
Minor Shareholders	1,001,851,652	27.71
Grand Total	**3,615,929,965**	**100.00**

Dividend Policy

The Company currently has a policy to pay a cash dividend of not less than 50 percent of net profit after taxation; however, the payout ratio may be lower if the Company plans to expand its operations. The Company's subsidiaries have the same dividend policy.

Organization Structure



Board of Directors

As of 31 December 2020, the Board of Directors comprises of 12 members as listed below. There were 8 meetings held during 2018.

Name – Surname	Title	Number of Meetings Attending in year 2020	Number of Meetings Held on the year 2020
Mr. Wichai Thongtang	Chairman of the Board of Directors	6 times	6 times
Dr. Bhichit Rattakul	Vice Chairman of the Board of Directors	6 times	6 times
Mr. Chainid Adhyanasakul	Director	6 times	6 times
Mr. Vitavas Vibhagool	Director	6 times	6 times
Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Director	6 times	6 times
Mr. Suradej Narula	Director	6 times	6 times
Mr. Amarin Narula	Director	6 times	6 times
Mr. Lothar Richard Pehl	Director	2 times	6 times
Mr. Chaiwat Uthaiwan	Independent Director and Chairman of Risk Management Committee	5 times	6 times
Mr. Pornchai Kittipanyangam	Independent Director and Chairman of Audit Committee	6 times	6 times
Mr. Wattana Suthipinijtham	Independent Director, Audit Committee and Risk Management Committee Member	6 times	6 times
Dr. Boonrux Yodpheth *	Independent Director and Audit Committee	3 times	6 times

* Appointed on 25 February 2020

The Company Secretary

Mr. Somchai Treeratanaphitak

Authorized Directors

(1) Mr. Wichai Thongtang, Mr. Bhichit Rattakul, Mr. Chainid Adhyanasakul, Mr. Vitavas Vibhagool, any two of these four directors sign jointly to bind the Company and affixing the Company seal; or
(2) Mr. Bhichit Rattakul or Mr. Chainid Adhyanasakul or Mr. Vitavas Vibhagool sign jointly with Ms. Wilawun Leongnarktongdee or Mr. Suradej Narula or Mr. Amarin Narula, totaling two directors and affixing the Company seal.

Scopes, authorities, and responsibilities of the Board of Directors

The Directors shall perform their duties in accordance with the laws, objectives and Articles of Association of the Company and shareholders' resolutions to ensure the best benefits of the Company. Key duties and responsibilities are summarized below:

1. The Board of Directors shall hold an annual general shareholders' meeting within four months of the last day of the fiscal year of the Company.
2. The Board of Directors shall hold a meeting at least once every three months.
3. The Board of Directors shall prepare the statement of financial position and statement of comprehensive income as at the last day of the fiscal year of the Company for subMs.ion to the shareholders' meeting for their consideration and approval.
4. The Board of Directors may approve the granting of authority to any directors or director to take any action on behalf of the Board or grant authority to any person the Board considers appropriate.
5. The Board of Directors shall determine the Company's target, policy, business plan, budget, and supervise the Executive Directors and the Management of the Company to ensure the conduct of business will always be in line with the Company's policy.

Board of Directors has delegated authority upon the Executive Directors to transact business under the Scope, Authorities and Responsibilities of the Executive Directors. However, such authority does not authorize the Executive Directors to consider and approve any transaction in which each of them and any person may have any interest or conflict with the Company or subsidiaries unless approval has been granted in compliance with policy and criteria as considered and approved by the Board of Directors.

Term of the Board of Directors

During the shareholders' meeting, one third of the Director will be retired by rotation. In case that the members of the Board of Directors cannot be divided into equally three, the retirement must be closest to one third of total members of the Board of Directors.

Board of the Executive Directors

As of 31 December 2020, the Board of Executive Directors consisted of 6 members as listed below:

1. Dr. Bhichit Rattakul	Chairman of the Board of Executive Directors
2. Mr. Chainid Adhyanasakul	Vice Chairman of the Board of Executive Directors
3. Mr. Vitavas Vibhagool	Executive Director
4. Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Executive Director
5. Mr. Suradej Narula	Executive Director
6. Mr. Amarin Narula	Executive Director

Scopes, authorities, and responsibilities of the Board of Executive Directors

Authorized duties of the Board of Executive Directors are to ensure that the normal daily business of the Company are conducted in line and in accordance with present economic and financial conditions, assist the Board of Directors in determination of suitable business policy, plan, budget, management structure, and overall management of the Company. Key duties and responsibilities are summarized below:

1. To consider the allocation of the annual budget as proposed by the management before further propose to the Board of Directors for consideration and approval, and to consider and approve the change and the increase of the annual budget in case of urgent matter during the period in which there are no any Board of Directors Meeting, and then proposed to the Board of Directors for acknowledgement in the next meeting.
2. To approve the expenses in an amount not exceeding 10 Million Baht.
3. To approve the significant investments which are specified in the annual budget as assigned by the Board of Directors or as approved in principle by the Board of Directors.
4. To consider and approve the purchase of land in an amount not exceeding 500 Million Baht, whereby each approval of the purchase of land shall be required to specify the preliminary plan and project feasibility in order to support the consideration.
5. To consider and approve the specification of the budget of project costs in an amount not exceeding 1,000 Million Baht, whereby each of the preliminary plan and project feasibility shall be revised in order to support the consideration.
6. To consider and approve the amendment of the budgets of business development and project construction works (new projects of real estates and hotels) in an amount not exceeding 10% of the existing amount or not exceeding 100 Million Baht.
7. To consider and approve the applications for all credit facilities from financial institutions for project financing in an amount not exceeding 1,000 Million Baht per project, excluding the amount for letters of guarantee for infrastructure which shall be in compliance with the conditions and requirements of the financial institution which provides such credit facility.
8. To consider and approve the applications for all credit facilities from financial institutions for working capital and refinance, including repayment of debts of the Company in an amount not exceeding 500 Million Baht.
9. To consider and approve the procurements in the amount not exceeding 30 Million Baht in case they are not specified in the annual budget as assigned by the Board of Directors of the Company or as approved in principle by the Board of Directors.

10. To consider and approve the estimated liabilities which may be occurred in the future (accounting wise) in the amount not exceeding 20 Million Baht per year.
11. To act as the consultant of the management in relation to the policies of finance, investment, marking, personal administration and other operations.
12. To allocate the pensions and rewards which have already been approved by the Board of Directors to the Company's staffs or employees or any persons who work for the Company.
13. To supervise the business operations and/or daily managements of the Company.
14. To specify the management structure and to appoint the management team, a person in the management team and general manager of hotel, including to nominate an appropriate person to be the Chief Executive Officer to the Board of Directors of the Company for consideration and approval.
15. To perform other duties as assigned by the Board of Directors.

Authority vested in the Executive Directors does not include approval of any transactions in which each of them or any person may have any interest or conflict with the Company or subsidiaries to which they are revised to be proposed to the Board of Directors and/or shareholders' meeting for consideration and approval pursuant to the Company's Articles of Association or relevant laws.

Audit Committee

As of 31 December 2020, the Company Audit Committee consisted of 3 members as listed below:

1. Mr. Pornchai Kittipanyangam	Chairman of Audit Committee
2. Mr. Wattana Suthipinijtham	Audit Committee Member
3. Dr. Boonrux Yodpheth *	Audit Committee Member (Appointed on 25 February 2020)

Scopes, authorities, and responsibilities of the Audit Committee

The Audit Committee of the Company has the scope of duties and responsibilities to the Board of Directors on the following matters:

1. To review the Company financial reporting process to ensure that it is accurate and adequately disclosed;
2. To review the Company internal control system and internal audit system to ensure that they are suitable, adequate and efficient. To determine the Internal Audit Unit has independency, as well as to approve the appointment, transfer, and disMs.al of the Chief of Internal Audit Unit or any other similar unit in charge of an internal audit and internal control;
3. To review the Company full compliance with the laws on securities and exchange, SET Rules & Regulations and the laws relating to and governing the Company business;
4. To consider, review, and state the opinion in selecting independent person to be the Company Auditor, and to consider the suitableness of annual remuneration, as well as attending a meeting with an independent auditor at least once a year without Company Management;
5. To review the connected transactions, or the transactions that may lead or have potential to lead to the conflict of interests, to ensure that these transactions are in full compliance with the relevant laws, SET Rules and Regulation, and the Exchange's, are reasonable, and are for the highest benefit of the Company;
6. To prepare and disclose in the Company's annual report, an Audit Committee's Report which must be signed by the Chairman of the Audit Committee. The report must at least contain the following:
   - 6.1 Statement of validity, accuracy and trustworthy of financial statement
   - 6.2 Statement of the adequacy of internal control
   - 6.3 Statement of the compliance of applicable laws and regulations
   - 6.4 Statement of the suitableness of Company Auditor
   - 6.5 Statement of connected transactions
7. To perform any other duty as assigned by the Company Board of Directors, with the consent of the Audit Committee.
8. To consider review and approve the internal audit annual plan including to consider and state the opinion of the reasonableness of Internal audit annual budget.

The Board of Directors shall appoint the Chairman of the Audit Committee and members of the Audit Committee, who can perform their duties and responsibilities as the Chairman and as the members of the Committee of not more than three years. The Chairman of the Audit Committee and its members can be re-elected to serve another three years term as the Chairman or as the members of the Audit Committee.

Risk Management Committee

As of 31 December 2020, the Company Risk Management Committee consisted of 2 members as listed below:

1. Mr. Chaiwat Uthaiwan	Chairman of Risk Management Committee
2. Mr. Wattana Suthipinijtham	Risk Management Committee Member

Scopes, authorities, and responsibilities of the Risk Management Committee

The Risk Management Committee of the Company has the scope of duties and responsibilities to the Board of Directors on the following matters:

1. Reviewing and proposing the policy of the risk management and the acceptable risks to the Board of Directors for consideration and approval.
2. Supervision of the development and the compliance with the framework of the risk management for the entire organization.
3. Reviewing the report of the risk management to follow up the important risks and proceeding to ensure that the organization has the management of risks in sufficient and appropriate manner.
4. Proposing the overall risk of the Company including the adequacy of the Company's internal control system for management of various important risks to the Board of Directors of the Company.
5. Suggestion to the Company in the works of the risk management and consideration of amendment of the information concerning the development of the risk management system.
6. Having the power to appoint the working group for evaluation and following up the risks of the Company.
7. Other matters as the Board of Directors will assign concerning the risk management

Management

As of 31 December 2020, the Management comprises of 8 members as listed below:

1. Mr. Vitavas Vibhagool	Chief Executive Officer Property Development and Chief Executive Officer Hotel Business
2. Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Chief Executive Officer Corporate Finance
3. Mr. Somchai Treeratanaphitak	Executive Vice President Legal Affairs
4. Ms. Tipaporn Panitpong	Chief Operating Officer
5. Mr. Somsak Chaipitoonsawas	Executive Vice President Construction Design and Project Development
6. Mr. Sathit Kiatkrajai	Executive Vice President Accounting and Control
7. Mr. Pheeraphon Nonthasoot	Executive Vice President Sales and Marketing
8. Mr. Sutipong Jitnotai	Executive Vice President Business Development

Appointment of Audit Committee / Independent director

A policy of recruiting the Audit Committee / Independent Director in accordance with the Securities and Exchange Commission, Re. Tor. Chor. 28/ 2551 regarding the approval and permission to sell new shares. The Board of Director's meeting authorized in establishment Audit Committee and assigned to Audit Committee in three years. Each audit committee member must be independent director and possesses qualification as the independent director as following:

1. Holding shares not exceeding one per cent of the total number of shares with voting rights of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, including shares held by related persons of such independent director;
2. Neither being nor used to be an executive director, employee, staff, advisor who receives salary, or controlling person of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, same-level subsidiary company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing status has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office. Such prohibited characteristic shall not include the case where the independent director used to be a government official or advisor of a government unit which is a major shareholder or controlling person of the applicant;

3. Not being a person related by blood or legal registration as father, mother, spouse, sibling, and child, including spouse of child, executive, major shareholder, controlling person, or person to be nominated as executive or controlling person of the applicant or its subsidiary company;

4. Neither having nor used to have a business relationship with the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, in the manner which may interfere with his independent judgement, and neither being nor used to be a significant shareholder or controlling person of any person having a business relationship with the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office.

   The term 'business relationship' under the first paragraph shall include any normal business transaction, rental or lease of immovable property, transaction relating to assets or services or granting or receipt of financial assistance through receiving or extending loans, guarantee, providing assets as collateral, and any other similar actions, which result in the applicant or his counterparty being subject to indebtedness payable to the other party in the amount of three percent or more of the net tangible assets of the applicant or twenty million baht or more, whichever is lower.

   The amount of such indebtedness shall be calculated according to the method for calculation of value of connected transactions under the Notification of the Capital Market Supervisory Board governing rules on connected transactions mutatis mutandis. The consideration of such indebtedness shall include indebtedness occurred during the period of one year prior to the date on which the business relationship with the person commences;

5. Neither being nor used to be an auditor of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, and not being a significant shareholder, controlling person, or partner of an audit firm which employs auditors of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office;

6. Neither being nor used to be a provider of any professional services including those as legal advisor or financial advisor who receives service fees exceeding two million baht per year from the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, and not being a significant shareholder, controlling person or partner of the provider of professional services, unless the foregoing relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office;

7. Not being a director appointed as representative of directors of the applicant, major shareholder or shareholder who is related to major shareholder;
8. Not undertaking any business in the same nature and in competition to the business of the applicant or its subsidiary company or not being a significant partner in a partnership or being an executive director, employee, staff, advisor who receives salary or holding shares exceeding one percent of the total number of shares with voting rights of other company which undertakes business in the same nature and in competition to the business of the applicant or its subsidiary company;
9. Not having any other characteristics which cause the inability to express independent opinions with regard to the applicant's business operations

Appointment of Directors and Management

To fill of vacancies of the Board memberships, which is either due to the resignation or retired by rotation of members of the Board, each Director shall nominate experienced and professional persons who can contribute his/her time and knowledge for the best benefits of the Company for consideration by the Board of Directors. Through discussion and interview, the Board of Directors will shortlist, select, and vote to elect the most suitable persons for presenting and recommending for appointment to the Shareholders for further approval.

The memberships of the Board of Directors are appointed by shareholders meeting according to the following procedures;

1. Each shareholder shall have one vote per one share.
2. Each shareholder shall freely cast his/her vote for one or more candidates to be appointed as Board members.
3. Person or persons who receive the highest votes and those who received the second highest votes shall be appointed as the Board members. In case numbers of votes are equal among nominated persons, the Chairman of the meeting shall cast the deciding vote.

4. At every annual general meeting, one-third of the directors, or if the number of directors is not a multiple of three, then the number nearest to one-third must retire from office. The directors retiring from office in the first and second year after the registration of the Company shall be selected by drawing lots. In subsequent year, the directors who have held office longest shall retire. A director who vacates office under this section maybe re-elected.
5. Any directors who wish to resign from the position shall submit a resignation letter to the Company and the resignation shall be effective from the date on which the Company receives the resignation letter.

To fill vacancy of the Chief Executive Officer and the second tier Management, profile and qualifications of the potential candidate will be scrutinized by the Board of Directors. The Board of Directors will give consideration to education background, work experiences, suggested remuneration, and other general qualifications of the potential candidates, and vote for or against further employment of such candidate.

Financial Remuneration

Financial Remuneration (Directors)	2019	2020
Number (persons)	11	12
Total remuneration (Baht)	4,740,000	4,710,000
Type of remuneration	Meeting Allowance	Meeting Allowance

Financial Remuneration (Executive Directors and Management)	2019	2020
Number (persons)	14	14
Total remuneration (Baht)	56,109,640	50,022,085
Type of remuneration	Salaries, Bonuses and other welfare	Salaries, Bonuses and other welfare

Business Code of Conduct

The Company is aware of the importance of the Code of Best Practice. The Board of Directors intends to fulfill all conditions of the Code in accordance with the SET's guidelines for directors of listed companies.

Moreover, the Board of Directors has agreed to follow the principles of good corporate governance outlined by the SET, which comprises 15 rules. The Board will ensure that the Company and its shareholders maintain a high standard of best practice and transparency, which will result in an increase in confidence amongst shareholders, investors and other related parties.

Corporate Governance

Emphasis on Corporate Governance (CG) is one of the key challenging mandates of the Board of Directors that determines the inspiration to gradually roll out the implementation of good CG within the Company since 2007, based on the latest guideline that is published and announced by the Stock Exchange of Thailand with effect from reporting year 2008 onward.

Policy to disclose complete, accurate, fair, and timely information to public has always been major emphasis of the Board of Directors and the top management. The Company realizes that by providing equal and fair information to public, the right business decision will be made. Prior to disclose of the Company’s information to public, the Company’s policy stipulates that it is the duties and responsibilities of the Management to ensure that the source of such information is reviewed and found reliable, adequate evidences to support the said information are secured, commensurate analysis of information is made, and certain opinion experts is obtained.

For the Annual General or Extraordinary General Meeting of the Shareholders, the Company sent invitation letter together with meeting agenda, necessary details of time and place of the meeting, plus other necessary document to every shareholder, 10 days at least before the Shareholders meeting taken place by the Thailand Share Depository Center who acts as the Share Registrar of the Company. During the meeting, the Board of Directors and the top Management provided ample time to answer questions to shareholders, and to listen to opinion and suggestions of the Shareholders.

The Board of Directors has set a policy to conduct important business to management, ie. Business and management must be mandated by law or regulations in the coming years. The Company to resolve disputes between the Company's suppliers, customers, competitors, creditors and accurate based on the principles of good business practice. And the right to equality and fairness are the main benefits.

Corporate Governance Policies

The Company place importance on and comply with the international standard of the good corporate governance policies and practices as a communication of this policies to the Board of directors, the management and employee.

The company resolutely believes that good corporate governance will encourage the performance of the Company. These include:

1. Rights of Shareholders

1.1 Annual general meeting of the Shareholders

1.1.1 Date, time, and venue of the meeting

The institution of the Annual General Meeting of the Shareholder is within four months after the annual book closing date, December the 31st of each year. The Company secures the most suitable date, time, and venue that are most appropriate to facilitate and support the meeting process and both individual and institutional Shareholders who have to attend the meeting.

The meeting is not to be held on or during the weekend, public holidays, or commercial bank holidays, and it is to be held in Bangkok Metropolitan whereas the Head Office of the Company is situated. This is to promote and to encourage every Shareholder to participate in the meeting. The meeting starts in the morning, necessary detail and information of the meeting include; date, time, place, and agenda, etc. are provided in advance of the meeting. This is together with descriptions and reasons in association with each agenda, if applicable.

In addition and where appropriate, an Extraordinary General Meeting of the Shareholders can be instituted by the resolutions of the Board of Directors of the Company.

1.1.2 Opportunity to recommend meeting agenda and to submit questions in advance of the meeting
The Company website is upgraded. This is to incorporate a feature whereby Shareholders can communicate, recommend, and suggest meeting agenda and/or questions to the Company Secretary in advance of the meeting.

1.2 The process of the Annual General Meeting of the Shareholders

1.2.1 Checking of attendance and the meeting registration
The company processes the registration by using barcode system that identify and recognize the identity number of shareholders imprinted in the registration form and Power of Attorney to provide the shareholder the most convenient registration process. Also the documents and Power of Attorney will be thoroughly checked by the company's assigned person, these will promptly support the shareholders along the registration process.

1.2.2 Meeting in attendance by the Company members of the Board
The Annual General Meeting of the Shareholders is important, thus every members of the Board of the Company regularly attend the meeting. The Chairman of the Board chairs the meeting. In addition, the Company Chief Executive Officer, Executive Vice Presidents, Legal Advisor, and Auditors also attend to every meeting of the Shareholders, this is in order to listen to all comments, suggestions, advices, and concerns that are discussed during the meeting.

1.2.3 Meeting agenda
The meeting agenda is appropriately grouped according to subject headings such as the election and appointment of members of the Board, the review and endorsement of power of the Board of Directors, the review and approval of compensation to the Board of Directors, etc. Resolutions and/or recommendations of the Company Board of Directors are provided under each meeting agenda.

Any unplanned or unforeseen agenda that required detailed review, discussion, and resolutions of the Shareholders will not be introduced during the meeting. The act of this is an unfair practice, especially to the Shareholders who are not able to attend the meeting.

1.2.4 Vote checkers

The Company arranges to have a professional and reliable independent party to conduct the counting and checking final number of votes, this is either during the Annual General Meeting of the Shareholders or during an Extraordinary General Meeting. Results of the vote numbers of each agenda is declared and announced during the meeting.

1.2.5 Vote counting procedures and open session for questions, answers, and comments

Prior to the commencement of each meeting agenda, the Chairman notifies Shareholders about the voting casting methods and procedures, and the counting of final number of votes. Different methods of vote casting, when applied to each agenda, is clearly explained to Shareholders, including the method that is applied to the Shareholders who attend the meeting in person and by themselves, and those who hold legitimate proxy and in attendance of the meeting on behalf of others. In voting for the re-election of members or new election of members of the Board, a ballot sheet is used, which is given to Shareholders to vote for a person or persons whom they truly want to appoint to be a member or members of the Board. During the meeting, a suitable time and opportunity are given to the Shareholders to ask questions, to express any concerns, and to share view and comment, etc.

Vote casting follow the principle of 1 share equal to 1 vote, and the highest number of vote, by law and regulations of the Company or others related to each meeting agenda, constitute a resolution. Chairman of the meeting is entitled to 1 additional vote casting, in addition to the number of shares that he or she owns, this is apply only when voting results are equal, and the resolution on such agenda cannot be reached.

1.2.6 The Use of ballot sheet

The Company encourages the use of ballot sheet in vote casting, regardless and whether or not the meeting agenda is a general agenda required under a specific law, or an agenda that is specific to a particular subject matter such as related party transactions, acquisition and disposal of assets, etc. This practice endorses the transparency of the significant or special transactions, while proper audit trail of the said transactions are available for future review in case of doubts.

1.2.7 Recording the minute of the meeting

The Company records all information it gives to the Shareholders before the start of the meeting into the minute. This includes and for examples, the voting casting method, the vote counting, and the use of ballot sheet for vote casting, etc. Prior to the commencement of the meeting, the Company informs Shareholders about the name and the position of members of the Board, who attends the meeting, who refrains from the meeting, questions and answers raised during the meeting, opinions, and vote casting results that shows number of supporting votes, number of against votes, number of silent votes, and final resolution of each agenda are recorded into the minute of meeting. Recording of this information shall facilitate future review and checking in case of doubts.

In case where certain member of the Board has exposure to some, or has potential has some benefits or interests in a certain subject matter of that particular meeting agenda, the said member of the Board must be abstained from the meeting, and must has no voting right thereof, this exclude the voting for the appointment of the removal of members of the Board of Directors.

1.3 Payment of dividends

The Board of Directors of the Company may put forward the agenda to pay or not to pay dividend for the approval of the Shareholders during the meeting. Payment of dividends is for the review, consideration, and approval of the Shareholders when the Company reports net profit from operation, positive accumulated retained earnings, and sufficient of cash for future business operation.

1.4 Appointment of the Company general auditor and audit fees

The Shareholders, during the meeting, appoint the Company general auditors and related compensation or the audit fee. This is proposed and recommended by the Board of Directors. The Company general auditor must not hold any position within the Company as a Director, as an Officer, or as the Employee.

2. Equal treatments to the Shareholders

2.1 Nomination of candidates to be member(s) of the Board

The Company website is re-built so as to provide a channel of communications between the Shareholders and the Company Secretary. This is also served as a mean and method of how the Shareholders can nominate the name of the person(s) together with his or her personal profile, and consent to be a candidate for member(s) of the Board to the Company Secretary in advance of the meeting. The Company Secretary will in turn passes on this nomination to the Chairman of the meeting.

2.2 Execution of the annual general meeting of the Shareholders

2.2.1 Granting of proxy to attend and to vote in the meeting

Should the Shareholders are not able to attend the Annual General Meeting; they can designate and appoint a person or persons to attend the meeting on their behalf. A Power of Attorney Form is always attached, sent by registered mail to the Shareholders in a seal enveloped, together with an invitation letter to attend the meeting plus all other document to be used during the meeting. In the meeting package, easy to understand instructions are also given of how to grant a proxy to another person or persons to attend the meeting, and to have rights in voting under the principle of 1 share equals to 1 vote. These instructions includes how to fill the Power of Attorney Form, what are required supporting document to make the Power of Attorney Form valid and legitimate with voting rights, etc.

2.2.2 Sending of meeting notice and information package

According to the by law and regulations of the Company, a notice of the meeting that contain information package such as an invitation letter, a Power of Attorney Form, and other documents both in Thai language and in English language are sent to the Shareholders 14 days in advance of the date of the meeting. The Shareholders shall then has sufficient time to review and to analyze the meeting information package, which includes number and type of agenda to be discussed, reviewed, and voted, what are recommendations, opinions, or resolutions of the Company Board of Directors specific to each meeting agenda, what are matters that required Shareholders approval, what are matters that are Shareholders information, etc.

In addition to the sending of meeting information package, the Company also publishes and advertises all of the above information in a Thai daily newspaper for at least 3 consecutive days, and also posts the same onto the Company website at www.grandeasset.com in advance of the date of the meeting.

2.3 Preventive measures on the use of inside information

The Company regularly notifies in writing to members of the Board, to management, and officers about the safeguarding of information that are not yet known to general public, and strict prohibition to make use of the said information for personal interests. Information related to for examples the Company operating results, critical transactions that are sensitive to share prices, mergers and acquisitions, etc. are considered as price sensitive information. During last year, the Company did not detect or finding of any internal irregularities arises from the use of inside information.

2.4 The conduct of related party transactions

The conduct of the related party transactions of the Company, if any, follows general commercial terms and conditions, reasons and pricing of the transactions are always fully disclosed. Every execution of the related party transactions requires proper authorizations and approvals according to the Company by law and any other applicable law prior to the engagement and the closing of transactions. There are no related party transactions that are engaged and closed by the Company without proper authorization, un-disclosures, or not properly approvals according to the by law of the Stock Exchange of Thailand (SET), of the Securities and Exchange Commission (SEC), or of the Company.

3. Stakeholders right and role

The Company fully recognizes and respects the rights of all stakeholders. Every execution of the business transactions and commercial engagement of the Company follows a professional code of conduct and taking into account the interests, benefits, and impacts of related stakeholders. This is to ensure that the lawful rights of all stakeholders, whether it is the Shareholders, employees, management, customers, business partners, creditors, or general public, are carefully considered, are properly protected, and that business transactions and commercial engagements are carried out for the benefits of every stakeholders as a whole.

3.1 Stakeholders guiding principles

3.1.1 Ethical guidelines in dealing with each stakeholder

Shareholders: the Board of Directors of the Company resolves to act as a good representative of all Shareholders in performing of their duties, based on the fact that they are the owner of the Company. This procedure is by:

(1) Exercising duty of care in directing business. Every decision to undertake or to enter into any business dealing are carefully considered and evaluated based on available information taken into account of fairness to every Shareholder.

(2) Exercising duty of disclosure the truth and accurate information about various aspects and status of the Company such as its operating results and financial performances, financial positions, etc. on a regular basis.

(3) Exercising duty to report future and potential business directions and situations of the Company, both in positive and negative aspects, based on the review and analysis of best-known information.

(4) Exercising duty to protect the use of inside information that is not yet known to general public for personal interests and benefits.

(5) Every Shareholder is identically treated during the Annual General Meeting of the Shareholders.

Employees: The Company creates and cultivates a good working culture and environment while promoting teamwork spirit within the Company. Privacy information is fully safeguarded, and personal matters of each employee are fully respected.

The recruitment, appointment, and placement of employees are reviewed and undertaken on the basis of fair treatment, and for the mutual benefits of the Company and of the employee.

The Company provides safe and healthy work place to all employees at all times, and strictly adhere to applicable Labor Law. The Company compensates its employees who perform and meet expectations of the Company key performance index (KPI) in the form of special bonuses. The voluntarily and equally contributed provident fund scheme is set up in 2015. The Company, by all means, will not reveal or disclose any information of each employee to the third party without written consent of the employees.

Customers: The Company ascertains that only good quality and best value for money products and services of both the hotel business and the real estate development business are delivered or provided to meet the needs and expectations of its customers.

In all five hotels, the quality of services and guests satisfaction index are always measured and evaluated on a regular basis. Monthly hotel guest satisfaction index becomes one of the agenda during the monthly meeting of the management of hotels and the Company.

Competitors: The Company pursues the principle of sustainable growth. In doing this, the Company always ensures that the quality of its products and services still remain competitive when comparing with competitors. In business competition, the Company follows the practice of fair and justice method of competitions, and will not undertake any foul play or unethical actions that jeopardize long-term business relation either with business partners or its competitors.

Contractual parties and creditors: The Company adopts the principles of integrity and honesty in business dealings with partners, contractual party, and creditors, etc. The Company strictly adheres to all applicable laws in every doing of the business, so as to maintain a good business reputation of the Company. The Company honors every terms and conditions it binds with contractual parties and creditors for example, loan repayment must be made on time and when due according to the loan agreement, collateral to the loan must be protected, etc.

Community and society: The Company places high value to the community, the society, the nature, and the environment that are directly and indirectly involved with the conduct of business of the Company. Every real estate development projects of the Company must be reviewed and approved by Environmental Impact Evaluation and Assessment Bureau (EIA) prior to the commencement of construction. The Company has, from time to time, a team of relevant management to meet and to socialize with neighbored society and community to create the sustainable good relationship.

3.1.2 Guidelines on the use of scarcity resources and the non-infringement of intellectual property and copyright

The Company strictly adhere to the policy of not to infringe, and not to violate the intellectual property and copyright laws, where applicable.

3.1.3 Anti-corruption policy

The conduct of every business transactions of the Company is governed by principle of corporate good governance. All business engagements and commercial dealings of the Company must be transparent, economically justify, explainable and auditable, and are carried out for the benefits of every stakeholders. This governing principle and the duty of obedience and to strictly adhere to every local applicable law are well communicated to all employees on a Companywide. The Company regularly spends time and resources to cultivate good and professional business mindsets and practices to every of its employees that every kind of frauds, embezzlements, and the acts of corruptions are not acceptable and subject to a severe penalty and disciplinary actions by the Company. This includes for examples, offering bribe, valuable gifts, to government officers, to individual, to a management of counter party, etc. in an exchange for deals, licensed, concessions, etc. A well written policy on the anti-corruption of the Company is published, communicated, and applied to every business transactions and business dealings on a company wide basis. A newly recruit officers and staffs of the Company must be notified with this policy prior to their placements. The Company management has duty and commitment to communicate on a regular basis to their subordinates about the anti-corruption policy.

Guidelines

The Company Board of Directors encourages a full investigation and disclosure of every doubtful act in doing business where fraudulent and corruptions are susceptible, in addition the Board of Directors aims to;

(1) Cultivate the anti-corruption mindset and culture to every employee on a companywide. It is the duty and responsibility of every employee to act against corruptions of all forms, and to prevent fraudulent and embezzlements of all kinds.

(2) The Company shall not and do not support direct or indirect activities involving dishonesty, bribery, and corruption by the directors, the management, and employee.

(3) Employee is strictly prohibited from receiving any kinds of benefits, high valuable gifts, unreasonable entertainments, gratuity payments, compensations, etc. that are offered by another party without knowing a clear intention and motivation. However, donation made by the Company to any social and charitable organizations is allowed and must be transparent with proper approval.

(4) The Company shall organize an ongoing program to create anti-corruption awareness to every employee.

(5) The Company shall embed a sound control environment in every aspect of work such as in the purchasing activity, the sales and marketing activity, construction activity, etc. This is to ensure that the conducts of every business transactions are transparent and free from any acts of corruptions and frauds.

(6) Employees can receive a reasonable value of gifts, entertainments, give a ways, etc. that is offered by a business counter party of the Company, from time to time, and only when such offerings are business traditional and customary practices. In case of doubts, employees should seek for advices and proper authorizations from his or her immediate supervisor.

(7) Employee must be refrained from accepting gifts, entertainments, vouchers, gratuities, give a ways, etc. that deem not to relate with the business of the Company of all kinds.

3.1.4 Lodging and filing of complaint

The lodging and filing of all complaints on all susceptible and doubtful matters that deem to violate or to refrain from a full compliance policies, procedures, and guidelines can be made to the Internal Audit Department, to the Chief Executive Officer, to the Chairman of the Executive Board, and the Chairman of the Board, as the case will be.

4. Disclosure of information and business transparency

It is a policy of the Company to do a timely disclosure of adequate information of both financial and non-financial performance of the Company to general public. This is made either in the Annual Registration Statement (Form 56-1) or Annual Report (Form 56-2), in dual languages, Thai and English.

The Company appoints the Company Secretary and Assistant to the Company Secretary to be a channel of communication between the Company and stakeholders includes the Shareholders, securities analysts, investors, government agencies, and other parties on an identical basis. Furthermore, the Company also emphasizes on regular disclosure of true and accurate, reliable, complete, and timely information, both financial and non-financial related to the Stock Exchange of Thailand via an online media such as the ELCID platform, or the website at www.set.or.th , the Company website at www.grandeasset.com under the caption of Corporate Governance.

4.1 Personal interests reporting

Since 2018, Directors, management, officers, and staffs have had to regularly report and disclose not only personal interests they have with the business of the Company, but also their spouse's and related person's ones. The said report is sent to the Company Secretary who will in turn report of such personal interests to the Chairman of the Audit Committee within seven business days from the date of receiving the report.

4.2 Governance and control over the use of inside information

The Company cultivates knowledge of good corporate governance principles to its Board of Directors and the management on a regularly basis.

Internal Control

General system of internal control of the company during the year 2020 is described as follows:

1. Control environment

The company always realizes the significance of having the organizational structure that promotes the balance of power and cross-checking among various duties and responsibilities within the organization. Annual business goals and objectives must be reviewed by the Board of Directors, and the Board of Executive Directors.

2. Risk assessment and the management of risks

The major focuses on the business of the company would be to optimize the use of its resources, given the need, significance, and priority of its business transactions aiming for a better operating performance in the midst of intense competition, and uncertainty of the economics, etc.

The company formulated the Risk Management Committee, to aware of and put a lot of concentration on the risk mitigation action. With the closing monitor the risk, the risk management committee held the risk management director meeting at least on a quarterly basis. For the year 2020, the company organized 4 risk management director meetings.

3. Internal control activities

The company carries out the control protocol including segregation of duties allowing cross-checking, limit the financial amount of approval of authority in spending the company's budget in a written document and follow up on the performance of subsidiary companies. The company is careful in doing business with other related parties which might have conflict of interest to the company such as, but not limited to, those parties having no right to participate or vote in any activities and company can not only review those business transaction as required by the Securities and Exchange Commission (SEC) and Stock Exchange of Thailand (SET) but also disclose information on the personnel or related business transactions according to the accounting standard.

The Internal Audit department determines an annual internal audit plan which has been considered and approved by the Audit Committee. The Internal Audit department accordingly conducts the report of the internal audit to review findings and weakness of internal control to report the management for corrective actions. The internal audit report is also given to the attention of the Audit Committee and is available and accessible to an external auditor.

Report of the Audit Committee

The audit committee of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited consists of 3 independent directors, Mr. Pornchai Kittipanya-Ngam, Mr. Wattana Suthipinijtham and Dr. Boonrak Yodpetch t who were appointed by the shareholders at the annual general shareholders' meetings. The audit committee performs its duties under the scope of work of the audit committee announced by The Stock Exchange of Thailand (SET).

The Audit Committee performed the duties in accordance with the scope of the responsibilities assigned by the Company's Board of Directors, in supervising the operations of the Company to ensure that the Company's financial reports are complete and accurate and information is sufficiently disclosed, supervised the internal audit process to ensure the proper internal control is in place, and ensure that the business operation is transparent and complied with prescribed rules and regulations and focuses on highly benefit of the shareholders.

The audit committee has met four times during 2020. Each meeting, which related to financial reporting, was also attended by external auditor without the presence of the management. Also, the internal audit is supervised by the audit committee and its manager reports directly to the audit committee. The audit committee has performed its duties that could be summarized as follows:

1. Approval of the audited financial statements

The Audit Committee reviewed and approved the Quarterly Financial Statements and the 2020 Financial Statements prior to submission to the Board of Directors for approval.

Inquiries were made to the Auditors on the accuracy and completeness of the Financial Statements and the sufficiency of information disclosure. The Auditors' Management Letter which made recommendations on the internal control system.

The Audit Committee is of the opinion that the Company's process of accounting and financial reporting procedures are under sufficient control for ensuring that the financial reports on its financial positions and operations are accurate and up to the legally required financial reporting standards, and that the Financial Statements disclose sufficient information.

2. Review and approval of the practice guidelines for entering into connected transactions

The Audit Committee reviewed the adequacy of the practice guidelines for entering into connected transactions or transactions with potential conflicts of interest, including monitor the audit report reviews of transactions which could be categorized as connected, or ones with potential conflicts of interest, which took place during the year 2020 by Internal Audit Manager on quarterly basis, as well as reviews of the disclosure of pertinent information to ensure that it was accurate, complete and in compliance with the Stock Exchange of Thailand's relevant notifications, regulations and guidelines.

The Audit Committee is of the opinion that Management entered into such transactions for the Company's best interests, on an arm's length basis, at reasonable prices, and with sufficient disclosure of information complied with SET regulations.

3. Reviews of the internal control system and risk management

The Audit Committee reviewed the internal control system and risk management to assess its adequacy and effectiveness in accordance with the guidelines of the Securities and Exchange and the standard of the system, including the consideration of the internal audit report engaged by the Internal Audit Manager against the work plan. In addition, the audit committee acquires the opinion from the auditor who periodically reviews the internal control.

The Audit Committee is of the opinion that the Company has an appropriate, sufficient and effective internal control system.

4. Reviews of compliance with laws, rules and regulations:

The Company's operational review and monitoring of compliance with securities laws, the Stock Exchange of Thailand's regulations and other major laws related to the Company's core business were set by the Audit Committee. The meetings with the Company's Legal Department regarding its performance are held quarterly.

According to the review, the Audit Committee found no indications leading to a belief that the Company intended to be in non-compliance and/or practices conflicting with or violating provisions of laws significantly.

5. Supervision of the internal control function

The Audit Committee considered the mission, the scope of operations of internal audit unit, duties and responsibilities, auditor independence, organization and manpower, as well as reviewed and approved Audit Schedule, the development of the knowledge skills and expertise of the internal audit personnel.

The Audit Committee is of the opinion that the operation of Company's internal audit unit is satisfactorily independent, sufficient and effective.

6. The report on the operational performance

The Audit Committee reported the Quarterly reports on the operation of the Audit Committee to the Board of Directors. Opinions and recommendations for managerial purposes were presented to Management, who has made appropriate improvements and adjustments as recommended.

7. Selection of the auditors for 2021

The Audit Committee nominates the Auditors and proposes their fee to the Board of Directors for submission to the 2021 Shareholders' Meeting for approval by considering the independence, performance and service of the Auditors, as well as the appropriateness of the fee and the opinion that the Auditors had expressed opinions and made recommendations beneficial for the preparations of financial reports and internal control.

The audit committee had endorsed the recommendation of the management to appoint PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. to be the external auditors for fiscal year 2021 together with its proposed fees and expenses.

The Board of Directors agreed with the audit committee's opinion and will propose the appointment of Mr.Chanchai Chaiprasit, C.P.A. Registration No. 3760 and/or Ms.Rodjanart Banyatananusard C.P.A. Registration No. 8435 and/or Ms. Sanicha Akarakittilap C.P.A. Registration No. 8470 of Pricewaterhouse Coopers ABAS Ltd. as external auditors to the shareholder meeting for approval.

In 2020, the audit committee has performed its assigned duties and responsibilities, using the members' knowledge and competence with carefulness and sufficient independence, without limitation to access to information from the executives, staff members or the relevant people.

On behalf of Audit Committee

Pornchai Kittipanya-Ngam
Chairman of Audit Committee

Independent Auditor's Report

To the Shareholders and the Board of Directors of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

My opinion

In my opinion, the consolidated financial statements and the separate financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited (the Company) and its subsidiaries (the Group) and the separate financial position of the Company as at 31 December 2020, and its consolidated and separate financial performance and its consolidated and separate cash flows for the year then ended in accordance with Thai Financial Reporting Standards (TFRS).

What I have audited

The consolidated financial statements and the separate financial statements comprise:

- the consolidated and separate statements of financial position as at 31 December 2020;
- the consolidated and separate statements of comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated and separate financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing (TSAs). My responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements section of my report. I am independent of the Group and the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the Federation of Accounting Professions that are relevant to my audit of the consolidated and separate financial statements, and I have fulfilled my other ethical responsibilities in accordance with these requirements. I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in my professional judgement, were of most significance in my audit of the consolidated and separate financial statements of the current period. I determine one key audit matter: The impairment assessment of investments in subsidiaries. The matter was addressed in the context of my audit of the consolidated and separate financial statements as a whole, and in forming my opinion thereon, and I do not provide a separate opinion on the matter.

Key audit matter	How my audit addressed the key audit matter
Impairment assessment of investments in subsidiaries Refer to Note 9 Critical estimates and judgements and Note 16 Investments in subsidiaries, net. As at 31 December 2020, the Company had investments in subsidiaries, which operates in hotel business, book value before the provision for impairment of 4,046.23 million. This is accounted for using the cost method in the separate financial statements and represents 32% of the total assets. During the year 2020, the outbreak of Coronavirus Disease 2019 has adverse effects in tourism and hotel business, so the subsidiaries' operating result was significantly dropped. The management assessed that this indicated an impairment of investments in the subsidiaries, and therefore tested the impairment on the investments and calculated recoverable amount by fair value less costs of disposal method. Key assumptions applied in the calculation were the projected revenue from hotel operations, the business growth rate and discount rate applied to projected cash flows. From the impairment assessment, the management found that the recoverable amount was less than their carrying value. Therefore, the additional impairment loss of Baht 158.78 million was recognised in the 2020 separate financial statements. I focused on this area due to the significant amount of investments in subsidiaries in the separate financial statements and the fact that determining the recoverable amount depended on the management making significant judgements to assess potential future business plans. Also, the information and assumptions required to make the calculation affect the investment's value.	I carried out the following procedures to assess the impairment testing of the investments in the subsidiaries by management. • assessed if the management's identification of impairment indicators for investments in the subsidiaries was appropriate. • held discussions with the management to understand the procedures and basis for the assumptions used and assessed whether the impairment testing process and assumptions used had been applied appropriately and in line with the nature of the business. • challenged the significant assumptions management used to test the impairment on investments in the subsidiaries, specifically projected revenue from hotel operations, the growth rate and discount rate. The procedures also included comparing key assumptions on the underlying agreements, the loan interest rate, and the rate of return from external sources and the approved business plan. • assessed the discount rate by comparing it with independently obtained data from available public information on companies in the same industry. This was to determine that the discount rate used by the management was within an acceptable range. From these procedures, I determined that the management's key assumptions used to consider the recoverable amount was reasonable and within an acceptable range, based on the available evidence.

Emphasis of matter

I draw attention to Note 2 and Note 6 of the consolidated and separate financial statements, which describe the significant events during the current year in connection with the pandemic of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) and the accounting policies in relation to adopting the temporary exemption guidance for additional accounting options to relieve the impact from COVID-19 announced by the Federation of Accounting Professions for the reporting periods ending between 1 January 2020 and 31 December 2020. My opinion is not modified in respect to this matter.

Other information

The directors are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated and separate financial statements and my auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to me after the date of this auditor's report.

My opinion on the consolidated and separate financial statements does not cover the other information and I will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with my audit of the consolidated and separate financial statements, my responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated and separate financial statements or my knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When I read the annual report, if I conclude that there is a material misstatement therein, I am required to communicate the matter to the audit committee.

Responsibilities of the directors for the consolidated and separate financial statements

The directors are responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated and separate financial statements in accordance with TFRS, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated and separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated and separate financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's and the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group and the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The audit committee assists the directors in discharging their responsibilities for overseeing the Group's and the Company's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements

My objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated and separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes my opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with TSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated and separate financial statements.

As part of an audit in accordance with TSAs, I exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. I also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated and separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Company's ability to continue as a going concern. If I conclude that a material uncertainty exists, I am required to draw attention in my auditor's report to the related disclosures in the consolidated and separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify my opinion. My conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of my auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated and separate financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated and separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. I am responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. I remain solely responsible for my audit opinion.

I communicate with the audit committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that I identify during my audit.

I also provide the audit committee with a statement that I have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on my independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the audit committee, I determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated and separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. I describe these matters in my auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, I determine that a matter should not be communicated in my report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.

Rodjanart Banyatananusard
Certified Public Accountant (Thailand) No. 8435
Bangkok
24 February 2021

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position
As at 31 December 2020

	Notes	Consolidated financial statements 2020 Baht	Consolidated financial statements 2019 Baht	Separate financial statements 2020 Baht	Separate financial statements 2019 Baht
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	12	678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035
Short-term investments	5	-	519,783,657	-	-
Trade and other receivables, net	13	285,500,193	377,137,626	216,059,389	298,867,328
Short-term loans to related parties	36.4	-	-	244,000,000	140,500,000
Inventories		9,939,048	15,074,295	4,914,096	8,132,060
Advance for acquisition of land for real estate development		150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Cost of real estate development	14	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453
Other current assets		27,736,421	44,154,068	17,268,071	27,031,186
Total current assets		2,735,949,006	3,444,120,016	2,550,375,480	2,688,912,062
Non-current assets					
Bank deposits pledged as security		16,214,838	814,334,771	14,121,638	812,241,546
Available-for-sale investments, net	5	-	159,705,000	-	159,705,000
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	15	137,767,500	-	137,767,500	-
Investments in subsidiaries, net	16	-	-	3,970,332,945	4,129,115,937
Investments in joint ventures	17	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000
Long-term loans to related parties	36.4	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
Land held for development		129,489,687	129,489,687	129,489,687	129,489,687
Investment properties, net	18	244,008,070	249,329,798	244,008,070	249,329,798
Property, plant and equipment, net	19	7,816,015,656	8,121,838,145	3,769,807,650	3,966,377,255
Right-of-use assets, net	20	673,238,017	-	51,256,563	-
Intangible assets, net	21	84,216,633	96,621,171	76,076,453	86,186,487
Leasehold rights, net	5	-	245,719,265	-	6,558,818
Guarantee for lease agreement		88,000,000	88,000,000	-	-
Deferred tax assets	22	380,817,452	148,567,465	372,762,585	162,717,562
Other non-current assets		13,195,595	14,301,982	9,899,168	10,160,855
Total non-current assets		10,771,814,937	11,080,703,184	10,005,797,184	10,754,882,945
Total assets		13,507,763,943	14,524,823,200	12,556,172,664	13,443,795,007

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position (Cont'd)
As at 31 December 2020

	Notes	Consolidated financial statements 2020 Baht	Consolidated financial statements 2019 Baht	Separate financial statements 2020 Baht	Separate financial statements 2019 Baht
Liabilities and equity					
Current liabilities					
Trade and other payables	23	314,212,648	566,587,640	222,161,389	365,438,165
Bills of exchange payables	24	-	149,707,012	-	149,707,012
Short-term borrowings from related parties	36.5	30,000,000	140,000,000	254,000,000	364,000,000
Current portion of lease liabilities	25	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
Current portion of debentures	26	2,995,004,008	1,642,851,107	2,995,004,008	1,642,851,107
Current portion of long-term borrowings from financial institution	27	215,502,633	136,564,892	215,502,633	136,564,892
Deposits and cash received in advance	30.3	93,426,629	151,687,561	43,225,095	50,401,960
Corporate income tax payable		26,617	20,624,123	-	-
Other current liabilities		52,827,167	72,126,440	48,361,735	57,063,764
Total current liabilities		3,891,751,242	2,888,164,061	3,806,764,916	2,772,132,206
Non-current liabilities					
Lease liabilities	25	349,183,133	18,907,892	26,137,103	14,021,543
Debentures	26	3,452,813,598	5,209,646,574	3,452,813,598	5,209,646,574
Long-term borrowings from financial institution	27	1,830,599,496	1,321,725,989	1,830,599,496	1,321,725,989
Employee benefit obligations	28	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344
Deferred tax liabilities	22	722,033,848	735,695,813	-	-
Other non-current liabilities		6,308,867	11,783,692	5,021,328	10,189,321
Total non-current liabilities		6,504,769,844	7,476,203,796	5,388,872,722	6,636,546,771
Total liabilities		10,396,521,086	10,364,367,857	9,195,637,638	9,408,678,977

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position (Cont'd)
As at 31 December 2020

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Liabilities and equity (Cont'd)				
Equity				
Share capital				
Authorised share capital				
Ordinary shares, 5,000,000,000 shares				
at par value of Baht 1 each	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Issued and paid-up share capital				
Ordinary shares, 3,615,929,965 shares				
paid up at Baht 1 each	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
Retained earnings (deficits)				
Appropriated - legal reserve	49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
Unappropriated	(578,143,363)	448,420,198	(275,101,421)	381,929,583
Other components of equity	(30,186,000)	(12,636,000)	(30,186,000)	(12,636,000)
Equity attributable to owners of the parent	3,057,493,084	4,101,606,645	3,360,535,026	4,035,116,030
Non-controlling interests	53,749,773	58,848,698	-	-
Total equity	3,111,242,857	4,160,455,343	3,360,535,026	4,035,116,030
Total liabilities and equity	13,507,763,943	14,524,823,200	12,556,172,664	13,443,795,007

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Comprehensive Income
For the year ended 31 December 2020

	Notes	Consolidated financial statements 2020 Baht	Consolidated financial statements 2019 Baht	Separate financial statements 2020 Baht	Separate financial statements 2019 Baht
Revenues					
Revenues from hotel operations		793,010,313	2,521,930,989	314,099,604	1,109,269,253
Revenues from sales of real estate		170,580,063	413,177,902	170,580,063	413,219,626
Revenues from rental income	18	36,203,811	37,930,163	36,203,811	37,930,163
Total revenues		999,794,187	2,973,039,054	520,883,478	1,560,419,042
Cost of sales of goods and services					
Cost of hotel operations		(919,916,745)	(1,415,111,613)	(396,734,258)	(585,921,457)
Cost of sales of real estate	14,32	(107,020,458)	(259,038,691)	(107,020,458)	(259,084,891)
Cost of rental	18	(13,058,281)	(21,585,214)	(13,058,281)	(21,585,214)
Total cost of sales of goods and services		(1,039,995,484)	(1,695,735,518)	(516,812,997)	(866,591,562)
Gross profit (loss)		(40,201,297)	1,277,303,536	4,070,481	693,827,480
Dividend income		10,530,000	10,530,000	142,973,761	137,646,837
Other incomes	31	133,921,457	157,953,449	143,760,283	161,154,122
Selling expenses		(166,138,288)	(324,370,019)	(97,420,793)	(201,828,983)
Administrative expenses		(599,226,253)	(964,109,080)	(336,213,662)	(509,968,858)
Expected credit losses on financial asset	32	(63,517,732)	166,948	(64,024,153)	11,222
Losses on impairment of investments in subsidiaries	16,32	-	-	(158,782,992)	(56,550,893)
Finance costs	32	(546,883,269)	(497,580,531)	(507,475,072)	(503,019,172)
Share of losses from investments in joint ventures	17	(11,219,336)	(17,232,456)	-	-
Loss before income tax		(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
Income tax	33	241,593,701	55,162,049	207,742,247	88,846,636
Loss for the year		(1,041,141,017)	(302,176,104)	(665,369,900)	(189,881,609)
Other comprehensive income (expense):					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss					
Changes in fair value of equity investments at fair value through other comprehensive income	15	(21,937,500)	-	(21,937,500)	-
Remeasurements of employee benefit obligations	28	14,392,844	2,467,681	10,423,620	-
Income tax on items that will not be reclassified subsequently to profit or loss	33	1,508,931	(493,536)	2,302,776	-
Item that will be reclassified subsequently to profit or loss					
Change in value of available-for-sale investments		-	(6,142,500)	-	(6,142,500)
Income tax on item that will be reclassified subsequently to profit or loss	33	-	1,228,500	-	1,228,500
Other comprehensive expense for the year, net of tax		(6,035,725)	(2,939,855)	(9,211,104)	(4,914,000)
Total comprehensive expense for the year		(1,047,176,742)	(305,115,959)	(674,581,004)	(194,795,609)

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Comprehensive Income (Cont'd)
For the year ended 31 December 2020

	Note	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2020	2019	2020	2019
		Baht	Baht	Baht	Baht
Profit (loss) attributable to:					
Owners of the parent		(1,038,111,130)	(303,685,677)	(665,369,900)	(189,881,609)
Non-controlling interests		(3,029,887)	1,509,573	-	-
		(1,041,141,017)	(302,176,104)	(665,369,900)	(189,881,609)
Total comprehensive income (expense) attributable to:					
Owners of the parent		(1,044,113,561)	(306,655,622)	(674,581,004)	(194,795,609)
Non-controlling interests		(3,063,181)	1,539,663	-	-
		(1,047,176,742)	(305,115,959)	(674,581,004)	(194,795,609)
Loss per share					
Basic loss per share	34	(0.287)	(0.084)	(0.184)	(0.053)

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Changes in Equity
For the year ended 31 December 2020

		Consolidated financial statements								
		Attributable to owners of the parent								
					Other components of equity					
					Other comprehensive income (expense)					
			Retained earnings (deficits)			Measurement of equity investments at fair value through other comprehensive income	Total other components of equity	Total owners of the parent	Non-controlling interests	Total equity
		Issued and paid-up share capital	Appropriated - legal reserve	Unappropriated	Available-for-sale investments					
	Notes	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening balance at 1 January 2019		3,615,929,965	49,892,482	838,853,241	(7,722,000)	-	(7,722,000)	4,496,953,688	64,647,491	4,561,601,179
Retrospective adjustments from changes in accounting policy		-	-	1,701,315	-	-	-	1,701,315	-	1,701,315
Changes in equity for the year										
Dividends	29	-	-	(90,392,736)	-	-	-	(90,392,736)	-	(90,392,736)
Dividends of subsidiaries		-	-	-	-	-	-	-	(1,953,769)	(1,953,769)
Liquidation of a subsidiary	16	-	-	-	-	-	-	-	(5,384,687)	(5,384,687)
Profit (loss) for the year		-	-	(303,685,677)	-	-	-	(303,685,677)	1,509,573	(302,176,104)
Other comprehensive income (expense) for the year		-	-	1,944,055	(4,914,000)	-	(4,914,000)	(2,969,945)	30,090	(2,939,855)
Closing balance at 31 December 2019		3,615,929,965	49,892,482	448,420,198	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,101,606,645	58,848,698	4,160,455,343
Opening balance at 1 January 2020		3,615,929,965	49,892,482	448,420,198	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,101,606,645	58,848,698	4,160,455,343
Retrospective adjustments from changes in accounting policy	5	-	-	-	12,636,000	(12,636,000)	-	-	-	-
Changes in equity for the year										
Dividends of subsidiaries		-	-	-	-	-	-	-	(2,035,744)	(2,035,744)
Loss for the year		-	-	(1,038,111,130)	-	-	-	(1,038,111,130)	(3,029,887)	(1,041,141,017)
Other comprehensive income (expense) for the year		-	-	11,547,569	-	(17,550,000)	(17,550,000)	(6,002,431)	(33,294)	(6,035,725)
Closing balance at 31 December 2020		3,615,929,965	49,892,482	(578,143,363)	-	(30,186,000)	(30,186,000)	3,057,493,084	53,749,773	3,111,242,857

		Separate financial statements						
					Other components of equity			
					Other comprehensive income (expense)			
			Retained earnings (deficits)			Measurement of equity investments at fair value	Total other	
	Notes	Issued and paid-up share capital Baht	Appropriated - legal reserve Baht	Unappropriated Baht	Available-for-sale investments Baht	through other comprehensive income Baht	components of equity Baht	Total equity Baht
Opening balance at 1 January 2019		3,615,929,965	49,892,482	660,502,613	(7,722,000)	-	(7,722,000)	4,318,603,060
Retrospective adjustments from changes in accounting policy		-	-	1,701,315	-	-	-	1,701,315
Changes in equity for the year								
Dividends	29	-	-	(90,392,736)	-	-	-	(90,392,736)
Loss for the year		-	-	(189,881,609)	-	-	-	(189,881,609)
Other comprehensive expense for the year		-	-	-	(4,914,000)	-	(4,914,000)	(4,914,000)
Closing balance at 31 December 2019		3,615,929,965	49,892,482	381,929,583	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,035,116,030
Opening balance at 1 January 2020		3,615,929,965	49,892,482	381,929,583	(12,636,000)	-	(12,636,000)	4,035,116,030
Retrospective adjustments from changes in accounting policy	5	-	-	-	12,636,000	(12,636,000)	-	-
Changes in equity for the year								
Loss for the year		-	-	(665,369,900)	-	-	-	(665,369,900)
Other comprehensive income (expense) for the year		-	-	8,338,896	-	(17,550,000)	(17,550,000)	(9,211,104)
Closing balance at 31 December 2020		3,615,929,965	49,892,482	(275,101,421)	-	(30,186,000)	(30,186,000)	3,360,535,026

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Cash Flows
For the year ended 31 December 2020

	Notes	Consolidated financial statements 2020 Baht	Consolidated financial statements 2019 Baht	Separate financial statements 2020 Baht	Separate financial statements 2019 Baht
Cash flows from operating activities					
Loss before income tax		(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
Adjustments for:					
Depreciation and amortisation		518,550,536	379,304,762	235,786,194	203,169,144
Reversed depreciated item from discount in lease payment		(1,156,268)	-	-	-
Difference from discount in lease payment and contract modification		29,166	-	-	-
Allowance for expected credit losses (reversal)		63,517,732	(166,948)	64,024,153	(11,222)
Amortisation of unearned leasehold rights		(10,176,557)	(12,844,556)	(9,979,445)	(12,275,233)
Withholding tax deducted at source written-off		14,819	-	10,054	-
Net (gain) loss on disposals and writen-off of equipment and right-of-use assets		1,744,538	162,876	(25,279)	(536,339)
Warranty provision for real estate project		965,668	3,625,398	965,668	3,625,398
Employee benefit expenses		31,612,603	60,037,968	18,800,948	25,698,359
Losses on impairment of investments in subsidiaries	16	-	-	158,782,992	56,550,893
Dividend income		(10,530,000)	(10,530,000)	(142,973,761)	(137,646,837)
Interest income	31	(52,464,577)	(46,600,725)	(59,120,048)	(43,137,955)
Finance costs	32	546,883,269	497,580,531	507,475,072	503,019,172
Share of losses from investments in joint ventures	17	11,219,336	17,232,456	-	-
Changes in operating assets and liabilities:					
Trade and other receivables		23,478,917	(214,939,002)	20,549,122	(213,938,241)
Inventories		5,135,247	(1,958,219)	3,217,964	(2,487,473)
Cost of real estate development		83,156,155	82,424,496	83,158,483	82,551,101
Other current assets		4,333,349	14,678,294	1,301,636	14,619,959
Other non-current assets		(36,768)	1,190,232	223,782	410,161
Trade and other payables		(165,476,950)	(103,651,756)	(92,976,197)	(100,669,476)
Deposits and cash received in advance		(58,260,932)	(22,432,038)	(7,176,865)	(23,964,646)
Other current liabilities		(20,264,941)	13,135,745	(9,667,698)	12,119,280
Employee benefit obligations		(51,832,693)	(11,170,905)	(15,039,475)	(3,623,295)
Other non-current liabilities		4,701,732	2,026,780	4,811,450	1,708,016
Cash generated from (used in) operating activities		(357,591,337)	289,767,236	(110,963,397)	86,452,521
Interest paid		(577,127,243)	(478,106,011)	(547,171,225)	(478,553,831)
Income tax paid		(30,106,938)	(40,849,149)	(5,888,716)	(10,652,268)
Income tax received		18,769,590	38,841	14,340,141	38,841
Net cash used in operating activities		(946,055,928)	(229,149,083)	(649,683,197)	(402,714,737)

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Cash Flows (Cont'd)
For the year ended 31 December 2020

	Notes	Consolidated financial statements 2020 Baht	Consolidated financial statements 2019 Baht	Separate financial statements 2020 Baht	Separate financial statements 2019 Baht
Cash flows from investing activities					
Decrease (Increase) in bank deposits pledged as security		798,119,933	(806,866,376)	798,119,908	(807,093,702)
Net proceeds (payments) for financial assets measured at amortised cost - fixed deposits with bank		519,783,657	(59,719,131)	-	-
Payment for short-term loans to related parties	36.4	-	-	(103,500,000)	(75,500,000)
Payment for investments in joint ventures	17	(58,874,925)	(42,000,000)	(58,874,925)	(42,000,000)
Payment for long-term loans to a related parties	36.4	(128,400,000)	(80,000,000)	(128,400,000)	(80,000,000)
Proceeds for deposits for hotel construction		1,710	-	1,710	-
Payment for deposits for hotel construction		-	(1,710)	-	(1,710)
Purchase of investment properties		(556,900)	(2,393,674)	(556,900)	(2,393,674)
Proceeds from disposals of equipment		178,878	712,700	25,701	536,355
Purchase of property, plant and equipment		(65,371,796)	(317,114,673)	(22,119,315)	(263,526,745)
Purchase of intangible assets	21	(18,844)	(61,289,910)	(18,844)	(61,289,910)
Dividend received		10,530,000	10,530,000	142,973,761	137,646,837
Interest received		48,927,177	43,681,171	57,876,527	33,660,220
Net cash generated from (used in) investing activities		1,124,318,890	(1,314,461,603)	685,527,623	(1,159,962,329)
Cash flows from financing activities					
Proceeds from bills of exchange payables	24	148,214,390	936,761,309	148,214,390	936,761,309
Repayments of bills of exchange payables	24	(300,000,000)	(1,150,000,000)	(300,000,000)	(1,150,000,000)
Repayments of short-term loan from a related party	36.5	(110,000,000)	-	(110,000,000)	-
Repayments of liabilities under lease agreements		(98,004,266)	(8,574,742)	(25,508,440)	(7,010,454)
Proceeds from issue of debentures	26	1,231,500,000	2,891,600,000	1,231,500,000	2,891,600,000
Repayments of debentures	26	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)
Proceeds from long-term borrowings from financial institution	27	889,600,000	320,000,000	889,600,000	320,000,000
Repayments of long-term borrowings from financial institution	27	(297,005,078)	(416,768,400)	(297,005,078)	(416,768,400)
Payment for financing fees		(19,545,000)	(28,964,151)	(19,545,000)	(28,935,773)
Payment to non-controlling interests for liquidation of a subsidiary	16	-	(5,384,687)	-	-
Dividends paid to shareholders	29	-	(90,392,736)	-	(90,392,736)
Dividends paid to non-controlling interests		(2,035,744)	(1,953,769)	-	-
Net cash generated from (used in) financing activities		(201,375,698)	1,166,322,824	(126,844,128)	1,175,253,946
Net decrease in cash and cash equivalents		(23,112,736)	(377,287,862)	(90,999,702)	(387,423,120)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		701,409,941	1,078,697,803	477,922,035	865,345,155
Cash and cash equivalents at the end of the year		678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Statement of Cash Flows (Cont'd)

For the year ended 31 December 2020

		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2020	2019	2020	2019
	Notes	Baht	Baht	Baht	Baht
Supplemental information of cash flow					
Significant non-cash transactions are as follows:					
Transfer of cost of real estate development to investment properties	14,18	-	28,580,281	-	28,580,281
Transfer of deposits for construction to property, plant and equipment	19	36,197	20,685,961	36,197	19,859,491
Transfer of property, plant and equipment to investment properties	18,19	-	213,631,920	-	213,631,920
Transfer of property, plant and equipment to intangible assets	19,21	770,400	21,022,029	770,400	20,579,459
Additional right-of-use assets which have not been paid under lease agreements during the year	20	128,964,199	-	-	-
Transfer of intangible assets to other assets	21	914,106	-	914,106	-
Purchases of equipment for which no cash has been paid under finance lease agreement		-	20,757,714	-	12,397,097

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements
For the year ended 31 December 2020

1 General information

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited ("the Company") is a public limited company which listed on the Stock Exchange of Thailand. The Company is incorporated and domiciled in Thailand. The address of the Company's registered office is as follows:

388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok.

The principal business operations of the Company and its subsidiaries ("the Group") are hotel, property development and rental businesses.

These consolidated and separate financial statements were authorised for issue by the Board of Directors on 24 February 2021.

2 Significant events during the year

During the year 2020, the pandemic of Coronavirus Disease 2019 ("COVID-19") continued to evolve, resulting in an economic slowdown and adverse effects on most businesses. The precautionary measures that continue to be implemented across regions, such as restrictions and controls over travelling and temporary closure orders for premises, caused the occupancy rates of the Group's hotels to drop. This situation has had a significant impact on the operations and income of the Group. The Group's management continues to monitor the ongoing situation and assessed operational and financial impacts to take proactive steps for remediation, focusing especially on managing the short-term and long-term liquidity of the Group to maintain the continuous operation of the business. The plan includes effective management of cost, expenses and working capital until the hotel business returns to normal.

The application of the temporary exemption guidance for accounting options to relieve the impact from COVID-19 ("temporary accounting relief") announced by the Federation of Accounting Professions are as follows:

- Measurement of expected credit losses of trade receivables (Note 6.5)
- Fair value measurements of investment properties (Note 6.10)
- Impairment of assets (Note 6.14)
- Modification of leases agreements according to TFRS 16 (Note 6.15)
- Reversal of deferred tax assets (Note 6.18)

Guidance for the temporary accounting relief is described in the relevant notes.

3 Basis of preparation

The consolidated and separate financial statements have been prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards ("TFRS") and the financial reporting requirements issued under the Securities and Exchange Act.

The consolidated and separate financial statements have been prepared under the historical cost convention except as disclosed otherwise in the accounting policies.

The preparation of financial statements in conformity with Thai generally accepted accounting principal requires management to use certain critical accounting estimates and to exercise its judgement in applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas that are more likely to be materially adjusted due to changes in estimates and assumptions are disclosed in Note 9.

An English version of the consolidated and separate financial statements have been prepared from the statutory financial statements that are in the Thai language. In the event of a conflict or a difference in interpretation between the two languages, the Thai language statutory financial statements shall prevail.

4 New and amended financial reporting standards

4.1 New and amended financial reporting standards that are effective for accounting period beginning on or after 1 January 2020 and have significant impacts to the Group

Financial instruments

The new financial standards related to financial instruments are as follows:

TAS 32	Financial instruments: Presentation
TFRS 7	Financial instruments: Disclosures
TFRS 9	Financial instruments

The new financial reporting standards related to financial instruments introduce new classification and measurement requirements for financial instruments as well as provide derecognition guidance on financial assets and financial liabilities. The new guidance also provides an option for the Group to apply hedge accounting to reduce accounting mismatch between hedged item and hedging instrument. In addition, the new rule provides detailed guidance on financial instruments issued by the Group whether it is a liability or an equity. Among other things, they require extensive disclosure on financial instruments and related risks.

The new classification requirements of financial assets require the Group to assess both i) business model for holding the financial assets; and ii) cash flow characteristics of the asset whether the contractual cash flows represent solely payments of principal and interest (SPPI). The classification affects the financial assets' measurement. The new guidance requires assessment of impairment of financial assets as well as contract assets and recognition of expected credit loss from initial recognition.

TFRS 16 Leases

Where the Group is a lessee, TFRS 16 Leases will result in almost all leases being recognised on the statement of financial position as the distinction between operating and finance leases is removed. A right-of-use asset and a lease liability will be recognised, with exception on short-term and low-value leases.

On 1 January 2020, the Group has adopted the financial reporting standards related to financial instruments and leases in its financial statements. The impact from the adoption has been disclosed in Note 5.

4.2 Amended financial reporting standards that are effective for accounting period beginning or after 1 January 2021 and 2022

Revised Conceptual Framework for Financial Reporting added the following key principals and guidance:

- Measurement basis, including factors in considering difference measurement basis
- Presentation and disclosure, including classification of income and expenses in other comprehensive income
- Definition of a reporting entity, which maybe a legal entity, or a portion of an entity, and
- Derecognition of assets and liabilities

The amendment also includes the revision to the definition of an asset and liability in the financial statements, and clarification to the prominence of stewardship in the objective of financial reporting.

Amendment to TFRS 3, Business combinations amended the definition of a business which requires an acquisition to include an input and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The definition of the term 'outputs' is amended to focus on goods and services provided to customers and to exclude returns in the form of lower cost.

Amendment to TFRS 9, Financial instruments and TFRS 7, Financial instruments: disclosures amended to provide relief from applying specific hedge accounting requirements to the uncertainty arising from interest rate benchmark reform such as IBORs. The amendment also requires disclosure of hedging relationships directly affected by the uncertainty.

Amendment to TAS 1, Presentation of financial statements and TAS 8, Accounting policies, changes in accounting estimates and errors amended to definition of materiality. The amendment allows for a consistent definition of materiality throughout the Thai Financial Reporting Standards and the Conceptual Framework for Financial Reporting. It also clarified when information is material and incorporates some of the guidance in TAS 1 about immaterial information.

Amendment to TFRS 16, Leases amended to include a practical expedient for leases that are modified as a direct consequence of IBOR reform (e.g. replacement of THBFIX as a benchmark interest rate due to the cancellation of LIBOR) for lessee to remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a discount rate that reflects the change in the interest rate. An early application of the amendment is permitted.

The Group has not early adopted the amended Thai financial reporting standards. The Group's management is currently assessing the impact of adoption of these standards.

5 Adoption of new financial reporting standards

The Group has adopted TAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, TFRS 7 *Financial Instruments: Disclosure*, TFRS 9 *Financial Instruments* and TFRS 16 *Leases*. The new accounting policies applied from 1 January 2020 were disclosed in Note 6.5, Note 6.8, Note 6.15 and Note 6.16.

The Group has adopted those accounting policies from 1 January 2020 by applying the modified retrospective approach. The comparative figures have not been restated. The reclassifications and the adjustments arising from the changes in accounting policies were therefore recognised in the statement of financial position as of 1 January 2020.

The impact of first-time adoption of new financial reporting standards on the consolidated and separate statements of financial position are as follows:

		Consolidated financial statements			
Statement of Financial Position	**Notes**	**31 December 2019 Baht**	**TFRS 9 and TAS 32 Baht**	**TFRS 16 Baht**	**1 January 2020 Baht**
Current assets					
Short-term investments	5.1 a	519,783,657	(519,783,657)	-	-
Financial assets measured at amortised cost					
- fixed deposits with bank	5.1 a	-	519,783,657	-	519,783,657
Trade and other receivables, net		377,137,626	-	1,756,904	378,894,530
Non-current assets					
Available-for-sale investments, net	5.1 b	159,705,000	(159,705,000)	-	-
Financial assets measured at					
fair value through other comprehensive income	5.1 b	-	159,705,000	-	159,705,000
Property, plant and equipment, net		8,121,838,145	-	(25,551,216)	8,096,286,929
Right-of-use assets, net		-	-	710,847,103	710,847,103
Leasehold rights, net		245,719,265	-	(245,719,265)	-
Other non-current assets		14,301,982	-	(1,105,250)	13,196,732
Total assets affected		9,438,485,675	-	440,228,276	9,878,713,951
Current liabilities					
Trade and other payables		566,587,640	-	(39,041,649)	527,545,991
Current portion of lease liabilities		8,015,286	-	113,196,536	121,211,822
Non-current liability					
Lease liabilities		18,907,892	-	366,073,389	384,981,281
Total liabilities affected		593,510,818	-	440,228,276	1,033,739,094

Statement of Financial Position	Note	Separate financial statements 31 December 2019 Baht	TFRS 9 and TAS 32 Baht	TFRS 16 Baht	1 January 2020 Baht
Current asset					
Trade and other receivables, net		298,867,328	-	1,756,904	300,624,232
Non-current assets					
Available-for-sale investments, net	5.1 b	159,705,000	(159,705,000)	-	-
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	5.1 b	-	159,705,000	-	159,705,000
Property, plant and equipment, net		3,966,377,255	-	(18,946,661)	3,947,430,594
Right-of-use assets, net		-	-	81,088,916	81,088,916
Leasehold rights, net		6,558,818	-	(6,558,818)	-
Total assets affected		4,431,508,401	-	57,340,341	4,488,848,742
Current liabilities					
Trade and other payables		365,438,165	-	(2,688,409)	362,749,756
Current portion of lease liabilities		6,105,306	-	20,302,223	26,407,529
Non-current liability					
Lease liabilities		14,021,543	-	39,726,527	53,748,070
Total liabilities affected		385,565,014	-	57,340,341	442,905,355

5.1 Financial instruments

On 1 January 2020 (the date of initial application), the management has assessed which business models apply to the financial assets and financial liabilities, and has classified its financial instruments into the appropriate TFRS 9 categories as follows.

	Notes	Consolidated financial statements Short-term investments Baht	Available-for-sale investments Baht	Financial assets measured at amortised cost Baht	Financial assets measured at fair value through other comprehensive income Baht
Financial assets					
Balance as at 31 December 2019		519,783,657	159,705,000	-	-
Reclassify from short-term investments to financial assets measured at amortised cost	a	(519,783,657)	-	519,783,657	-
Reclassify equity investments from available-for-sale to financial assets measured at fair value through other comprehensive income	b	-	(159,705,000)	-	159,705,000
Balance as at 1 January 2020		-	-	519,783,657	159,705,000

	Note	Separate financial statements Available-for-sale investments Baht	Financial assets measured at fair value through other comprehensive income Baht
Financial assets			
Balance as at 31 December 2019		159,705,000	-
Reclassify equity investments from available-for-sale to financial assets measured at fair value through other comprehensive income	b	(159,705,000)	159,705,000
Balance as at 1 January 2020		-	159,705,000

The impact of these changes on the Group's and the Company's equity as of 1 January 2020 are as follows:

	Note	Consolidated and separate financial statements	
		Available-for-sale reserves Baht	Financial assets measured at fair value through other comprehensive income reserve Baht
Balance as at 31 December 2019		(12,636,000)	-
Reclassify equity investments from available-for-sale to financial assets measured at fair value through other comprehensive income	b	12,636,000	(12,636,000)
Balance as at 1 January 2020		-	(12,636,000)

Note

a The Group classified fixed deposits with bank from short-term investments as financial assets measured at amortised cost. The Group's business model is to hold these investments for collection of contractual cash flows, and the cash flows represent solely payments of principal and interest on the principal amount (SPPI).

b The Group classified equity investments from available-for-sale as financial assets measured at FVOCI and fair value losses were reclassified from available-for-sale reserves to financial assets measured at fair value through other comprehensive income reserve.

5.2 Leases

On adoption of TFRS 16, the Group recognised lease liabilities in relation to leases which had previously been classified as 'operating leases' under the principles of TAS 17 Leases for leases of properties, buildings and equipment with lease terms more than 12 months. These liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the lessee's incremental borrowing rate as of 1 January 2020. The weighted average lessee's incremental borrowing rate applied to the lease liabilities on 1 January 2020 was 7.01% to 10.00% per annum.

The right-of-use assets were measured on a retrospective basis as if the new rules had always been applied in which the incremental borrowing rate for the remaining lease term as at 1 January 2020. The lease liability was measured at the amount equal to the right-of-use asset adjusted by the amount of any prepaid or accrued lease payments relating to that lease recognised in the statement of financial position as at 31 December 2019.

For leases previously classified as finance leases the Group recognised the carrying amount of the lease asset and lease liability immediately before transition as the carrying amount of the right of use asset and the lease liability at the date of initial application. The measurement principles of TFRS 16 are only applied after that date.

		Consolidated financial statements Baht	Separate financial statements Baht
Operating lease commitments disclosed as at 31 December 2019		550,406,591	35,175,363
(Less)	discounted using the lessee's incremental borrowing rate of at the date of initial application	(102,201,214)	(6,398,661)
Add	finance lease liabilities recognised as at 31 December 2019	26,923,178	20,126,849
(Less)	short-term leases recognised on a straight-line basis as expense	(99,090)	(69,090)
(Less)	low-value leases recognised on a straight-line basis as expense	(1,068,370)	(910,870)
Add	non-lease component of contracts	32,232,008	32,232,008
Lease liabilities recognised as at 1 January 2020		506,193,103	80,155,599
Current lease liabilities		121,211,822	26,407,529
Non-current lease liabilities		384,981,281	53,748,070
Total		506,193,103	80,155,599

Practical expedients applied

In applying TFRS 16 for the first time, the Group has used the following practical expedients permitted by the standard for leases existing before 1 January 2020:

- the use of a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics
- elect not to reassess whether a contract contains a lease as defined under TFRS 16 at the initial application

6 Accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated and separate financial statements are set out below:

6.1 Principles of consolidation and equity accounting

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group until the date that control ceases.

In the separate financial statements, investments in subsidiaries are accounted for using cost method less impairment (if any).

Joint arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor, rather than the legal structure of the joint arrangements.

A joint venture is a joint arrangement whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method.

In the separate financial statements, investments in joint ventures are accounted for using cost method less impairment (if any).

Equity method

The investment is initially recognised at cost which is consideration paid and directly attributable costs.

The Group's subsequently recognises shares of its joint ventures' profits or losses and other comprehensive income in the profit or loss and other comprehensive income, respectively. The subsequent cumulative movements are adjusted against the carrying amount of the investment.

When the Group's share of losses in joint ventures equals or exceeds its interest in the joint ventures, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the joint ventures.

Changes in ownership interests

The Group treats transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control as transactions with equity owners of the Group. A difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests to reflect their relative interest in the subsidiary and any consideration paid or received is recognised within equity.

If the ownership interest in joint ventures is reduced but joint control is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate. Profit or loss from reduce of the ownership interest in joint ventures is recognise in profit or loss.

When the Group losses control or joint control over investments, any retained interest in the investment is remeasured to its fair value, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The fair value becomes the initial carrying amount of the retained interest which is reclassified to investment in an associate, or a joint venture or a financial asset accordingly.

Intercompany transactions on consolidation

Intra-group transactions, balances and unrealised gains on transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions between the Group and its joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in the joint ventures. Unrealised losses are also eliminated in the same manner unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred.

6.2 Business combination

The Group applies the acquisition method to account for business combinations with an exception on business combination under common control. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary comprises.

- fair value of the assets transferred,
- liabilities incurred to the former owners of the acquiree
- equity interests issued by the Group

Identifiable assets and liabilities acquired and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date.

On an acquisition-by-acquisition basis, the Group initially recognises any non-controlling interest in the acquiree either at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets.

The excess of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest recognised and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree (for business combination achieved in stages) over the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. In the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in profit or loss.

Acquisition-related cost

Acquisition-related cost are recognised as expenses in consolidated financial statements.

6.3 Foreign currency translation

Functional and presentation currency

The financial statements are presented in Thai Baht, which is the Group's and the Company's functional and presentation currency.

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions.

Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss.

When a gain or loss on a non-monetary item is recognised in other comprehensive income, any exchange component of that gain or loss is recognised in other comprehensive income. Conversely, when a gain or loss on a non-monetary item is recognised in profit and loss, any exchange component of that gain or loss is recognised in profit and loss.

6.4 Cash and cash equivalents

In the statement of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, deposits held at call, short-term highly liquid investments with maturities of three months or less from acquisition date. In the statement of financial position, bank overdrafts (if any) are shown in current liabilities.

6.5 Trade receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or service performed in the ordinary course of business.

Trade receivables are recognised initially at the amount of consideration that is unconditionally unless they contain significant financing components, they are recognised at fair value. The Group presented trade receivables at amortised cost less expected credit losses.

For the year ended 31 December 2020

For trade receivables, the Group applies the simplified approach, which requires expected lifetime losses to be recognised from initial recognition of the receivables.

To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. The expected loss rates are based on the historical payment profiles, the corresponding historical credit losses experienced as well as forward-looking information that may affect the ability of the customers to settle the receivables.

The Group chose to apply the temporary accounting relief by excluding forward-looking information in assessing the expected credit loss. The Group applied historical credit loss adjusted with the management's judgement in estimating the expected credit loss.

For the year ended 31 December 2019

Allowance for doubtful accounts is provided for trade receivables that may be incurred in collection of receivables. The allowance is based on debt aging and collection experiences.

6.6 Inventories

Inventories comprise food, beverage, guest supplies and other operating supplies which are stated at the lower of cost or net realisable value.

Cost of inventories is determined by the first-in, first-out method. The cost of purchase comprises all purchase costs and costs directly attributable to the acquisition of the inventory less all attributable discounts.

6.7 Cost of real estate development

Cost of real estate development including properties under development are those properties which are held with the intention of development and sale in the ordinary course of business. They are stated at the lower of cost or net realisable value.

Cost consists of land cost, expenses directly related to the project (design expense, public utilities expense, construction cost) and borrowing cost on loans funding a development of property. Net realisable value being the estimated sale value in the course of normal business less necessary expenses for such sale.

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets (Note 6.17).

6.8 Financial assets

For the year ended 31 December 2020

Classification

The Group classifies its debt instrument financial assets depending on i) business model for managing the asset and ii) the cash flow characteristics of the asset whether they represent solely payments of principal and interest (SPPI).

- those to be measured subsequently at fair value either through profit or loss (FVPL) or through other comprehensive income (FVOCI)
- those to be measured at amortised cost

The Group reclassifies debt investments only when its business model for managing those assets changes.

For investments in equity instruments, the Group has an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at FVPL or at FVOCI except those that are held for trading, they are measured at FVPL.

Recognition and derecognition

Regular way purchases, acquires and sales of financial assets are recognised on trade-date, the date on which the Group commits to purchase or sell the asset at its fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

Measurement

Debt instruments

The Group measures debt investments at amortised cost. Interest income is included in other income using effective interest method. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in profit or loss are presented in other gains/(losses).

Equity instruments

The Group measures all equity investments at fair value. Where the Group has elected to present fair value gains/(losses) on equity instruments in OCI, there is no subsequent reclassification of fair value gains/ losses to profit or loss following the derecognition of the equity investment. Dividends from such equity investments continue to be recognised in profit or loss as dividend income when the right to receive payments is established.

The Group presents its investments in Real Estate Investment Trust units established and registered in Thailand as equity investments and measures them at FVOCI following the TFAC's clarification,*"Interpretation of investments in Property Fund unit trusts, Real Estate Investment Trust units, Infrastructure Fund units, and Infrastructure Trust units established and registered in Thailand"* dated 25 June 2020 required to distribute benefits of not less than 90% of its adjusted net profit.

Impairment

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit loss associated with its debt instruments carried at amortised cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach as disclosed in Note 6.5.

The expected credit loss and reversal of the expected credit loss are recognised in profit or loss as a separate line item.

For the year ended 31 December 2019

Investments in equity securities

Investments other than investments in subsidiaries and joint ventures are available-for-sale investments according to the purpose of investments. Available-for-sale investments are initially recognised at cost, which is equal to the fair value of consideration paid plus direct transaction cost.

Available-for-sale investments are subsequently measured at fair value. The unrealised gains and losses of available for sale investments are recognised in other comprehensive income and are subsequently reclassified to profit or loss when the investments are disposed.

On a disposal of an investment, the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount including cumulative changes in fair value recognised in equity is recognised to the profit or loss. When the Group disposes an investment partially, the carrying amount of the disposed part is determined by the first-in, first-out method.

6.9 Land held for development

Land held for development are consisted of cost of land and expenses directly related shown at cost net from accumulated allowance for impairment (if any).

6.10 Investment property

Investment properties, principally rental buildings, are held for long-term rental yields or for capital appreciation or both and are not occupied by the Group.

Investment property is measured initially at cost, including directly attributable costs and borrowing costs.

Subsequently, they are carried at cost less accumulated depreciation and impairment.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognised.

Land is not depreciated. Depreciation on other investment properties is calculated using the straight-line method to allocate their costs to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

Buildings	30 and 70 years

The Group chose to apply the temporary accounting relief by not to taking into account the information related to COVID-19 in its financial projections for the purpose of fair valuing investment properties as at 31 December 2020.

6.11 Property, plant and equipment

All other property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets (Note 6.17).

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss when incurred.

Land is not depreciated. Depreciation on other assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

Land improvement	5 and 20 years
Buildings	Period of lease agreements, 20, 30 and 70 years
Asset improvements	5 and 20 years
Equipment and furniture	3, 5, 10 and 15 years
Operating equipment	5 years
Office equipment	3 and 5 years
Motor vehicles	5 years
Mock up	5 years

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Gains or losses on disposals property, plant and equipment are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised under other gains (losses) in profit or loss.

6.12 Intangible assets

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Initial cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition.

The amortisation is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives, as follows:

Right of use of asset	10 years
Computer software	3 to 10 years

Cost associated with maintaining computer software are recognised as an expense as incurred.

6.13 Leasehold rights

For the year ended 31 December 2019

Expenditure on acquired leasehold right is capitalised and amortised using the straight-line method over the lease period over 27 years and 30 years.

6.14 Impairment of assets

Assets that have an indefinite useful life are tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that it might be impaired. Other assets that are subject to amortisation are reviewed for impairment whenever there is an indication of impairment. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the assets exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use.

Where the reasons for previously recognised impairments no longer exist, the impairment losses on the assets concerned other than goodwill is reversed.

The Group chose to apply the temporary accounting relief by excluding information related to COVID-19 as an indication of the impairment of assets.

6.15 Leases

For the year ended 31 December 2020

Leases - where the Group is the lessee

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the Group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices. However, for leases of real estate for which the group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value of the lease payments. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable
- variable lease payment that are based on an index or a rate
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option.

Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received
- any initial direct costs
- restoration costs.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are recognised on a straight-line basis as an expense. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. The example of low-value assets is office equipment.

During the reporting period, the Group received discounts in the lease payments from lessors due to the COVID-19. The Group elected not to account for all discounts in the lease payments under the lease modification in accordance with TFRS 16. Instead, the Group has chosen to apply the temporary accounting relief by reducing lease liabilities, reversed depreciation charges on the right-of-use assets and interest expenses in the proportion of the reduction to the lease payments throughout the year that the Group has received the reduction. The differences between the reduction of the lease liabilities and the reversal of the expenses are recognised in other gains(losses) instead of remeasuring lease liabilities and adjusting the corresponding right-of-use assets from the lease modification.

Leases - where the Group is the lessor

When assets are leased out under a finance lease, the present value of the lease payments is recognised as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognised as unearned finance income. Lease income is recognised over the term of the lease which reflects a constant periodic rate of return. Initial direct costs are included in initial measurement of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognised over the lease term.

Rental income under operating leases (net of any incentives given to lessees) is recognised on a straight-line basis over the lease term.

For the year ended 31 December 2019

Leases - where the Group is the lessee

At the inception of finance lease, the lower of the fair value of the leased property and the present value of the minimum lease payments is capitalised. Each lease payment is allocated between the liability and finance charges to achieve a constant rate on the liabilities balance outstanding. The corresponding rental obligations is presented net of finance charges. Finance cost is charged to profit or loss over the lease period.

Payments made under operating leases (net of any incentives received from the lessor) are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

Leases - where the Group is the lessor

When assets are leased out under a finance lease, the present value of the lease payments is recognised as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognised as unearned finance income. Lease income is recognised over the term of the lease which reflects a constant periodic rate of return. Initial direct costs are included in initial measurement of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognised over the lease term.

Rental income under operating leases (net of any incentives given to lessees) is recognised on a straight-line basis over the lease term.

6.16 Financial liabilities

For the year ended 31 December 2020

Classification

Financial instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or equity securities by considering contractual obligations.

- Where the Group has an unconditional contractual obligation to deliver cash or another financial asset to another entity, it is considered a financial liability unless there is a predetermined or possible settlement for a fixed amount of cash in exchange of a fixed number of the Group's own equity instruments.

- Where the Group has no contractual obligation or has an unconditional right to avoid delivering cash or another financial asset in settlement of the obligation, it is considered an equity instrument.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

Measurement

Financial liabilities are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost.

Derecognition and modification

Financial liabilities are derecognised when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled, or expired.

Where the terms of a financial liability are renegotiated/modified, the Group assesses whether the renegotiation /modification results in the derecognition of that financial liability. Where the modification results in an extinguishment, the new financial liability is recognised based on fair value of its obligation. The remaining carrying amount of financial liability is derecognised. The difference as well as proceed paid is recognised as other gains/(losses) in profit or loss.

Where the modification does not result in the derecognition of the financial liability, the carrying amount of the financial liability is recalculated as the present value of the renegotiated/modified contractual cash flows discounted at its original effective interest rate. The difference is recognised in other gains/(losses) in profit or loss.

For the year ended 31 December 2019

Borrowings

Borrowings are recognised initially at the fair value, net of directly attributable transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortised cost.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it will be drawn down. The fee is deferred until the drawn down occurs and included in effective interest calculation. However, if it is probable that facility will not be drawn down, that portion of the fee paid is recognised as a prepayment and amortised over the period of related facility.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

6.17 Borrowing costs

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets less investment income earned from those specific borrowings. The capitalisation of borrowing costs is ceased when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

6.18 Current and deferred income taxes

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax

The current income tax is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the end of the reporting period. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising from differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. However, deferred income tax is not recognised for temporary differences arise from:

- initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that affects neither accounting nor taxable profit or loss is not recognised
- investments in subsidiaries, associates and joint arrangements where the timing of the reversal of the temporary difference is controlled by the Group and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is measured using tax rates of the period in which temporary difference is expected to be reversed, based on tax rates and laws that have been enacted or substantially enacted by the end of the reporting period.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and when the deferred tax balances relate to the same taxation authority. Current tax assets and tax liabilities are offset where the entity has a legally enforceable right to offset and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

The Group chose to apply the temporary accounting relief by excluding information related to COVID-19 which causes uncertainty when considering the sufficiency of future taxable profit for the purpose of assessing the utilisation of deductible temporary differences. Instead, the Group writes down the carrying amount of the deferred tax assets when it's not probable that the future taxable profit will be available for utilising the deductible temporary differences.

6.19 Employee benefits

Short-term employee benefits

Liabilities for short-term employee benefits that are expected to be settled wholly within 12 months after the end of the period are recognised in respect of employees' service up to the end of the reporting period. They are measured at the amount expected to be paid.

Defined contribution plan

The Group pays contributions to a separate fund on a mandatory basis. The Group has no further payment obligations once the contributions have been paid. The contributions are recognised as employee benefit expense when they are due.

Defined benefit plans

Amount of retirement benefits is defined by the agreed benefits the employees will receive after the completion of employment. It usually depends on factors such as age, years of service and an employee's latest compensation at retirement.

The defined benefit obligation is calculated by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using market yield of government bonds that matches the terms and currency of the expected cash outflows.

Remeasurement gains and losses are recognised directly to other comprehensive income in the period in which they arise. They are included in retained earnings in the statements of changes in equity.

Past-service costs are recognised immediately in profit or loss.

Other long-term employee benefits

The Group gives money rewards to employees when they have worked for the Group for 5 years to 35 years.

These obligations are measured similar to defined benefit plans except remeasurement gains and losses that are charged to profit or loss.

6.20 Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and the amount has been reliably estimated.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

6.21 Share Capital

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares or options, net of tax (if any) are shown as a deduction in equity.

6.22 Revenue recognition

Major revenues include all revenues from hotel operations, sales of real estate and rental income which result from ordinary business activities. Including other income from the rendering of services in the course of the Group's ordinary activities is also presented as revenue.

Revenues from hotel operations

Revenue from hotel operations comprises amounts earned in respect of rental of rooms, food and beverage sales, and other ancillary services. Revenue is recognised over the period when rooms are occupied, or services are performed. Revenue from the sale of food and beverages, and goods is recognised at the point of sale. The revenue is recognised at the value stated in invoice (excluding value added tax) after deducting discounts and service charges. Payment is due immediately when the hotel guest occupies the room and receives the services and goods.

Revenues from sales of real estate

The Group develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the legal title has passed to the customer.

The revenue is measured at the transaction price agreed under the contract. In most cases, the consideration is due when legal title has been transferred. While deferred payment terms may be agreed in rare circumstances, the deferral does not usually exceed 12 months. The transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Revenues from rental income

The Group recognises rental income with a continuous service provision as revenue on a straight-line basis over the contract term, regardless of the payment pattern.

Interest income

Interest income is recognised in proportion of time using the effective interest method from point of time to maturity date and using outstanding principal as a based to recognised interest receivable.

Dividend income

Dividend income is recognised when the right of received occurred.

Contract assets and contract liabilities

A contract asset is recognised where the Group records revenue for fulfillment of a contractual performance obligation before the customer paid consideration or before the requirements for billing. A contract liability is recognised when the customer paid consideration or a receivable from the customer that is due before the Group fulfilled a contractual performance obligation.

For each customer contract, contract liabilities are set off against contract assets and presented under “trade and other receivables, net” or “deposits and cash received in advance” in the statement of financial position.

Incremental costs of obtaining a contract

The Group capitalises incremental costs of obtaining a contract, mainly real estate sales commissions to third parties and to employees, which present under “trade and other receivables, net” in the statement of financial position and amortise to selling expenses in the same pattern of related revenue recognition.

6.23 Dividend distribution

Dividend distributed to the Company’s shareholders is recognised as a liability when interim dividends are approved by the Board of Directors, and when the annual dividends are approved by the shareholders.

7 Financial risk management

7.1 Financial risk

The Group exposes to financial risks: market risk (currency risk and interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Group’s overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Group’s financial performance. Board of Directors provides principles for overall risk management, including identification, evaluation and hedge of financial risks in close co-operation with operating units.

7.1.1 Market risk

Foreign exchange risk

The Group is exposed to foreign currency risk arises mainly in US Dollar from trading transactions of goods and services that are denominated in foreign currencies. The Group seeks to reduce this risk by entering into forward exchange contracts when it considers appropriate.

As at 31 December 2020 and 2019, the Group has no forward exchange contracts for outstanding foreign currency transactions.

The Group’s and the Company’s exposure to foreign currency risk in US Dollar as at 31 December, expressed in Baht are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Trade and other receivables	560,279	7,660,625	186,083	5,118,298
Trade and other payables	66,077,353	17,329,652	34,996,613	15,146,963

The changes in foreign exchange have no material impact on net losses.

Interest rate risk

The Group has interest rate risk from borrowings and debentures at fixed and floating interest rates. The Group has no significant interest-bearing assets. The Group manages the interest rate risk by monitoring Thailand interest rate trend and diversifying on both short-term and long-term borrowings with fixed interest rate and floating interest rate in consistent with the Group's investments.

Sensitivity

Profit or loss is sensitive to higher or lower interest expenses from borrowings as a result of changes in interest rates. The impact on net losses in 2020 is as follow.

	Consolidated and Separate financial statements Baht
Interest rate - increase 1%	Increase 17,694,626
Interest rate - decrease 1%	Decrease 17,694,626

7.1.2 Credit risk

Credit risk is managed on a group basis. For cash at banks and financial institutions, reliable parties are accepted.

The Group has no significant concentrations of credit risk since the Group have a large and diversified customer base. The Group has policies in place to ensure that contracts are made with customers who have an appropriate credit history. For some trade receivables the Group may obtain security in the form of guarantees which can be called upon if the counterparty is in default under the terms of the agreement.

7.1.3 Liquidity risk

The Group manages sufficient cash and marketable securities, the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities, and the ability to close out market positions. Due to the dynamic nature of the underlying business, the Group treasury aims at maintaining flexibility in funding by keeping committed credit lines available.

Maturity of financial liabilities

The tables below analyse the maturity of financial liabilities grouping based on their contractual maturities. The amounts disclosed are the contractual undiscounted cash flows.

	Consolidated financial statements				
	Within 1 year Baht	1 - 5 years Baht	Over 5 years Baht	Total Baht	Carrying amount Baht
As at 31 December 2020					
Trade and other payables	307,758,683	-	-	307,758,683	307,758,683
Short-term borrowings from related party	31,839,041	-	-	31,839,041	30,000,000
Lease liabilities	223,732,973	340,703,496	82,500,000	646,936,469	539,934,673
Debentures	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
Long-term borrowings from financial institution	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
Other current liabilities	6,946,253	-	-	6,946,253	6,946,253
Other non-current liabilities	-	5,638,438	-	5,638,438	5,638,438
Total	4,148,149,474	4,847,625,309	1,571,286,642	10,567,061,425	9,384,197,782

	Separate financial statements				
	Within 1 year Baht	1 - 5 years Baht	Over 5 years Baht	Total Baht	Carrying amount Baht
As at 31 December 2020					
Trade and other payables	220,127,757	-	-	220,127,757	220,127,757
Short-term borrowings from related parties	255,839,041	-	-	255,839,041	254,000,000
Lease liabilities	31,687,134	28,192,339	-	59,879,473	54,647,160
Debentures	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
Long-term borrowings from financial institution	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
Other current liabilities	6,453,340	-	-	6,453,340	6,453,340
Other non-current liabilities	-	4,665,659	-	4,665,659	4,665,659
Total	4,091,979,796	4,534,141,373	1,488,786,642	10,114,907,811	9,033,813,651

7.2 Capital management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern, so that they can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amounts of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares, or sell assets to reduce debt.

8 Fair value

The following table presents fair value of financial assets and liabilities recognised by their fair value hierarchy, excluding where its fair value is approximating the carrying amount.

	Consolidated and Separate financial statements							
	Level 1		Level 2		Level 3		Total	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Assets								
Available-for-sale investments								
Equity instruments	-	159,705,000	-	-	-	-	-	159,705,000
Financial assets at fair value through other comprehensive income								
Equity instruments	137,767,500	-	-	-	-	-	137,767,500	-
Total assets	137,767,500	159,705,000	-	-	-	-	137,767,500	159,705,000

Fair values are categorised into hierarchy based on inputs used as follows:

Level 1: The fair value of financial instruments is based on the closing price by reference to the Stock Exchange of Thailand.
Level 2: The fair value of financial instruments is determined using significant observable inputs and, as little as possible, entity-specific estimates.
Level 3: The fair value of financial instruments is not based on observable market data.

There were no transfers between levels during the year.

There were no changes in valuation techniques during the year.

9 Critical accounting estimated and judgements

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

Impairment of investments in subsidiaries and joint ventures

The Group tests for impairment of investments in subsidiaries and joint ventures when there is any event or indication that their carrying amount exceeds its recoverable amount which determined based on fair value less costs of disposal method. This model involves the projected future operating results, the projected cash flows and the appropriate discount rate to be applied to those projected cash flows.

Property plant and equipment and depreciation

In determining depreciation of plant and equipment, the management is required to make estimates of the useful lives and residual values of the plant and equipment and to review estimated useful lives and residual values at the end of each reporting period.

In addition, the management is required to review property, plant and equipment for impairment on a periodical basis and record impairment losses when it is determined that their recoverable amount is lower than the carrying amount. This requires judgements regarding forecast of future revenues and expenses relating to the assets subject to the review.

Retirement benefit obligations

The present value of the retirement benefit obligations depends on a number of assumptions. Key assumptions used and impacts from possible changes in key assumptions are disclosed in note 28
.

Deferred tax assets

The Group recognised deferred tax assets for deductible temporary difference and unused tax losses to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences and tax losses can be utilised. Significant management judgement is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognised, based upon the likely timing and level of estimate future taxable profits.

Determination of lease terms

In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options or periods after termination options are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended or not terminated.

The lease term is reassessed if an option is actually exercised (or not exercised) or the Group becomes obliged to exercise (or not exercise) it. The assessment of reasonable certainty is only revised if a significant event or a significant change in circumstance affecting this assessment occur, and that it is within the control of the Group.

Determination of discount rate of applied to leases

The Group determines the incremental borrowing rate as follows:

- Where possible, use recent third-party financing received by the individual lessee as a starting point, adjusting to reflect changes in its financing conditions (if any).
- Make adjustments specific to the lease, e.g. term, country, currency and security.

Impairment of financial assets

The loss allowances for financial assets are based on assumptions about risk of default and expected loss rates. The Group uses judgement in making these assumptions and selecting the inputs to the impairment calculation, based on the Group's past history and existing market conditions, as well as forward-looking estimates at the end of each reporting period.

10 Segment information

The Group reported operating segments in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the Board of Directors that makes strategic decisions. They primarily use a measure of segment's revenue and profit (loss) to assess the performance of the operating segments.

The Group's reporting segments are identified by types of products and services as follows; (1) hotel business (2) property development business and (3) rental business.

Significant information relating to revenue and profit (loss) of the reportable segments are as follows.

	Consolidated financial statements							
	Hotel business		Property development business		Rental business		Total	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
External customer revenue	812,301,164	2,560,180,638	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,036,115,185	3,015,256,163
Inter-segment revenue	1,176,283	1,641,627	-	-	-	-	1,176,283	1,641,627
Segment revenue	813,477,447	2,561,822,265	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,037,291,468	3,016,897,790
Timing of revenue recognition								
At a point in time	300,703,185	804,583,476	187,554,172	417,145,362	-	-	488,257,357	1,221,728,838
Over time	512,774,262	1,757,238,789	-	-	36,259,849	37,930,163	549,034,111	1,795,168,952
Total revenue	813,477,447	2,561,822,265	187,554,172	417,145,362	36,259,849	37,930,163	1,037,291,468	3,016,897,790
Segment profit (loss)	(702,986,189)	141,018,455	(36,258,576)	71,733,760	20,999,179	15,870,587	(718,245,586)	228,622,802
Unallocated incomes (expenses)								
Dividend income							10,530,000	10,530,000
Other incomes							97,600,459	115,736,340
Selling expenses							(1,581,416)	(1,096,752)
Administrative expenses							(158,235,900)	(197,390,680)
Finance costs							(501,582,939)	(496,507,407)
Share of loss from investments in joint ventures							(11,219,336)	(17,232,456)
Loss before income tax							(1,282,734,718)	(357,338,153)
Income tax							241,593,701	55,162,049
Loss for the year							(1,041,141,017)	(302,176,104)

11 Financial assets and financial liabilities

Classification of the Group's financial assets and financial liabilities are as follows:

	Consolidated financial statements					
	31 December 2020			1 January 2020		
	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht
Financial assets						
Cash and cash equivalents	-	678,297,205	678,297,205	-	701,409,941	701,409,941
Financial assets measured at amortised cost - fixed deposits with bank	-	-	-	-	519,783,657	519,783,657
Trade and other receivables, net	-	210,288,348	210,288,348	-	343,322,531	343,322,531
Other current assets	-	117,400	117,400	-	87,400	87,400
Bank deposits pledged as security	-	16,214,838	16,214,838	-	814,334,771	814,334,771
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	137,767,500	-	137,767,500	159,705,000	-	159,705,000
Long-term loans to related parties	-	523,400,000	523,400,000	-	395,000,000	395,000,000
Guarantee for lease agreement	-	88,000,000	88,000,000	-	88,000,000	88,000,000
Other non-current assets	-	9,434,936	9,434,936	-	9,398,169	9,398,169
Financial liabilities						
Trade and other payables	-	307,758,683	307,758,683	-	507,750,757	507,750,757
Bills of exchange payables	-	-	-	-	149,707,012	149,707,012
Short-term borrowings from related parties	-	30,000,000	30,000,000	-	140,000,000	140,000,000
Lease liabilities	-	539,934,673	539,934,673	-	506,193,103	506,193,103
Debentures	-	6,447,817,606	6,447,817,606	-	6,852,497,681	6,852,497,681
Long-term borrowings from financial institution	-	2,046,102,129	2,046,102,129	-	1,458,290,881	1,458,290,881
Other current liabilities	-	6,946,253	6,946,253	-	10,627,153	10,627,153
Other non-current liabilities	-	5,638,438	5,638,438	-	2,575,541	2,575,541

	Separate financial statements					
	31 December 2020			1 January 2020		
	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht
Financial assets						
Cash and cash equivalents	-	386,922,333	386,922,333	-	477,922,035	477,922,035
Trade and other receivables, net	-	194,722,629	194,722,629	-	285,190,570	285,190,570
Short-term loans to related parties	-	244,000,000	244,000,000	-	140,500,000	140,500,000
Other current assets	-	117,400	117,400	-	87,400	87,400
Bank deposits pledged as security	-	14,121,638	14,121,638	-	812,241,546	812,241,546
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	137,767,500	-	137,767,500	159,705,000	-	159,705,000
Long-term loans to related parties	-	523,400,000	523,400,000	-	395,000,000	395,000,000
Other non-current assets	-	6,138,511	6,138,511	-	6,362,293	6,362,293
Financial liabilities						
Trade and other payables	-	220,127,757	220,127,757	-	351,808,481	351,808,481
Bills of exchange payables	-	-	-	-	149,707,012	149,707,012
Short-term borrowings from related parties	-	254,000,000	254,000,000	-	364,000,000	364,000,000
Lease liabilities	-	54,647,159	54,647,159	-	80,155,599	80,155,599
Debentures	-	6,447,817,606	6,447,817,606	-	6,852,497,681	6,852,497,681
Long-term borrowings from financial institution	-	2,046,102,129	2,046,102,129	-	1,458,290,881	1,458,290,881
Other current liabilities	-	6,453,340	6,453,340	-	10,159,769	10,159,769
Other non-current liabilities	-	4,665,659	4,665,659	-	981,170	981,170

The fair value of financial assets and financial liabilities measured at amortised cost approximates the carrying amount excluding the fair value of debentures disclosed in Note 26.

12 Cash and cash equivalents

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Cash on hand	4,781,289	6,170,260	1,691,307	2,241,319
Bank deposits	689,730,754	1,509,574,452	399,352,664	1,287,922,262
Total cash on hand and bank deposits	694,512,043	1,515,744,712	401,043,971	1,290,163,581
Less Bank deposits pledged as security	(16,214,838)	(814,334,771)	(14,121,638)	(812,241,546)
Total cash and cash equivalents	678,297,205	701,409,941	386,922,333	477,922,035

As at 31 December 2020, bank deposits bear interests at fixed rates 0.05% to 1.05% per annum (2019: 0.10% to 1.70% per annum).

13 Trade and other receivables, net

13.1 Trade and other receivables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Trade receivables - third parties	146,520,904	231,366,872	123,759,620	165,424,808
Trade receivables - related parties (Note 36.3)	-	12,886	-	-
Less Allowance for expected credit losses (2019: Allowance for doubtful accounts)	(57,988,831)	(3,119,936)	(57,483,812)	(2,102,880)
Total trade receivables, net	88,532,073	228,259,822	66,275,808	163,321,928
Other receivables, net	11,384,587	91,476,942	10,363,327	89,904,628
Other receivables - related parties (Note 36.3)	96,881,371	9,640,054	96,904,048	10,256,599
Accrued interest income	23,211	2,294,515	-	-
Accrued interest income - related parties (Note 36.3)	13,315,797	9,778,397	21,078,136	19,834,616
Prepaid expenses	65,312,731	34,050,155	11,387,647	13,911,816
Accrued income	10,050,423	1,637,741	10,050,423	1,637,741
Total trade and other receivables	285,500,193	377,137,626	216,059,389	298,867,328

13.2 Analysis of outstanding and allowance for expected credit losses for trade and other receivables

Outstanding trade and other receivables - financial assets can be analysed as follows:

	Consolidated financial statements					
	Not yet due Baht	Up to 3 months Baht	3 - 6 months Baht	6 - 12 months Baht	More than 12 months Baht	Total Baht
As of 1 January 2020						
Gross carrying amount						
Trade receivables	93,655,643	19,546,806	116,515,977	-	1,661,332	231,379,758
Other receivables - financial assets	87,740,784	186,050	12,296,246	902,280	2,144,000	103,269,360
Total	181,396,427	19,732,856	128,812,223	902,280	3,805,332	334,649,118
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(1,325,342)	(355,835)	(10,351)	-	(1,428,408)	(3,119,936)
Other receivables - financial assets	(7,596)	(768)	-	-	(2,144,000)	(2,152,364)
Total	(1,332,938)	(356,603)	(10,351)	-	(3,572,408)	(5,272,300)
As of 31 December 2020						
Gross carrying amount						
Trade receivables	23,390,246	3,997,110	1,166,089	-	117,967,459	146,520,904
Other receivables - financial assets	21,233,478	91,016,824	1,308,428	3,364,428	2,144,000	119,067,158
Total	44,623,724	95,013,934	2,474,517	3,364,428	120,111,459	265,588,062
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(669,057)	(128,298)	(26,546)	-	(57,164,930)	(57,988,831)
Other receivables - financial assets	(1,477,621)	(2,944,203)	(1,230,065)	(3,005,311)	(2,144,000)	(10,801,200)
Total	(2,146,678)	(3,072,501)	(1,256,611)	(3,005,311)	(59,308,930)	(68,790,031)

	Separate financial statements					
	Not yet due Baht	Up to 3 months Baht	3 - 6 months Baht	6 - 12 months Baht	More than 12 months Baht	Total Baht
As of 1 January 2020						
Gross carrying amount						
Trade receivables	37,193,056	10,467,086	116,341,720	-	1,422,946	165,424,808
Other receivables - financial assets	86,810,182	152,519	12,296,246	902,280	-	100,161,227
Total	124,003,238	10,619,605	128,637,966	902,280	1,422,946	265,586,035
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(536,456)	(138,002)	(5,476)	-	(1,422,946)	(2,102,880)
Other receivables - financial assets	-	-	-	-	-	-
Total	(536,456)	(138,002)	(5,476)	-	(1,422,946)	(2,102,880)
As of 31 December 2020						
Gross carrying amount						
Trade receivables	2,811,330	2,434,517	948,797	-	117,564,976	123,759,620
Other receivables - financial assets	20,888,484	90,795,683	1,231,646	2,994,783	-	115,910,596
Total	23,699,814	93,230,200	2,180,443	2,994,783	117,564,976	239,670,216
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(320,939)	(11,501)	(19,346)	-	(57,132,026)	(57,483,812)
Other receivables - financial assets	(1,475,575)	(2,943,217)	(1,229,646)	(2,994,783)	-	(8,643,221)
Total	(1,796,514)	(2,954,718)	(1,248,992)	(2,994,783)	(57,132,026)	(66,127,033)

For trade receivables that are overdue more than 12 months amounting to Baht 116.14 million is a secured receivable in form of mortgage assets of the debtor to the Company. The assets have an appraised value of Baht 60.43 million.

14 Cost of real estate development

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Land and construction developed	773,246,605	899,112,241	773,246,605	899,112,241
Land and construction under development	811,229,534	737,448,188	757,964,986	687,347,212
Total	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453

Movement of cost of real estate development for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	1,636,560,429	1,702,475,614	1,586,459,453	1,655,508,432
Additions	26,196,937	157,680,337	26,194,608	157,599,932
Reductions	(18,210,108)	-	(18,210,108)	-
Capitalised borrowing costs	44,800,144	41,143,394	41,638,901	38,136,205
Transfer from deposit for construction	2,149,195	22,880,056	2,149,195	22,880,056
Transfer to investment properties (Note 18)	-	(28,580,281)	-	(28,580,281)
Transfer to cost of sales of real estate	(107,020,458)	(259,038,691)	(107,020,458)	(259,084,891)
Closing net book value	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453

During the year, the Group and the Company included borrowing costs in cost of real estate development. These were determined by applying capitalisation rates which were the weighted average of the financial charges on total borrowings. The capitalisation rates are 6.19% to 6.29% per annum (2019: 6.09% to 6.46% per annum).

The Company has mortgaged the land with structures thereon as collateral for debentures with net book value of Baht 425.92 million (2019: Nil) (Note 26) and has mortgaged the land with structures thereon as collateral for long-term borrowings from financial institution with net book value of Baht 752.09 million (2019: Baht 873.37 million) (Note 27).

15 Financial assets measured at fair value through other comprehensive income

Movement of financial assets measured at fair value through other comprehensive income for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Retrospective adjustments from changes in accounting policy (Note 5)	159,705,000	-
Change in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive income	(21,937,500)	-
Closing net book value	137,767,500	-

The fair values of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are based on the closing price by reference to the Stock Exchange of Thailand. The fair values are within level 1 of the fair value hierarchy.

Amounts recognised in Statement of Comprehensive Income that are related to financial assets measured at fair value through other comprehensive income are as follows:

	Consolidated and separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Losses recognised in other comprehensive income, net of tax	(17,550,000)	-
Dividend income	10,530,000	-

16 Investments in subsidiaries, net

The Group comprises the subsidiaries listed below as at 31 December 2020 and 2019.

	Country of incorporation	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Group		Percentage of shareholding held through the subsidiaries		Percentage of shareholding held by the Company		Percentage of shareholding held by the Company's non-controlling interests		Separate financial statements Cost method	
			2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Baht	2019 Baht
Subsidiaries directly owned by the Company												
Grande Equity Development Company Limited	Thailand	Real estate development	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	249,999,400	249,999,400
Honor Business Company Limited	Thailand	Hotel	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	291,646,200	291,646,200
Owendelle Company Limited	Thailand	Hotel	-	-	-	-	100.00	100.00	-	-	215,325,989	215,325,989
Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited	Thailand	Hotel	-	-	-	-	98.48	98.48	1.52	1.52	3,539,256,617	3,539,256,617
Subsidiaries which the Company owns through Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited												
Thai Royal Orchid Real Estate Company Limited	Thailand	Rental of assets	98.47	98.47	99.99	99.99	-	-	1.53	1.53	-	-
											4,296,228,206	4,296,228,206
Less Provision for impairment of investments in subsidiaries											(325,895,261)	(167,112,269)
Total											3,970,332,945	4,129,115,937

All subsidiaries are included in the consolidation and have share capital consisting solely of ordinary shares, that are held directly and indirectly by the Group. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

Movement of investments in subsidiaries for the year ended 31 December is as follows:

	Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	4,129,115,937	4,185,666,830
Less Provision for impairment	(158,782,992)	(56,550,893)
Closing net book value	3,970,332,945	4,129,115,937

On 18 December 2018, the Extraordinary General Meeting of shareholders of Sheraton Royal Orchid Company Limited, which was a subsidiary that the Company held through Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, passed a resolution to approve the dissolution of the entity. Accordingly, Sheraton Royal Orchid Company Limited registered its dissolution with the Ministry of Commerce on 25 December 2018. Subsequently, on 27 March 2019, Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited received return on its investment as a result of the dissolution of Sheraton Royal Orchid Company Limited amounting to Baht 5.60 million, which was gain amounting to Baht 0.50 million. In addition, Sheraton Royal Orchid Company Limited returned the capital to minority shareholders amounting to Baht 5.38 million. At present, Sheraton Royal Orchid Company Limited has completed its liquidation.

On 18 April 2019, the Shareholders' Annual General Meeting 2019 of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, a subsidiary, approved the payment of annual dividends in respect of the net profit for the year ended 31 December 2018 at Baht 1.3769 per share, totalling Baht 129.07 million. The dividends were paid to shareholders on 10 May 2019.

On 18 April 2019, the Shareholders' Annual General Meeting 2019 of Thai Royal Orchid Real Estate Limited, a subsidiary, approved the payment of annual dividends in respect of the net profit for the year ended 31 December 2018 at Baht 0.99 per share, totalling Baht 9.90 million. The dividends were paid to shareholders on 10 May 2019.

On 17 April 2020, the Board of Directors Meeting of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, a subsidiary, approved to pay interim dividends in place of the payment of dividends for the year 2019 in respect of 2019 retained earnings of Baht 1.4346 per share, totaling Baht 134.49 million. The dividends were paid to shareholders on 30 April 2020.

On 17 April 2020, the Annual General Meeting of the shareholder of Thai Royal Orchid Real Estate Limited, a subsidiary, approved dividend payment to shareholders from 2019 retained earnings of Baht 0.99 per share, totaling Baht 9.90 million. The dividends were paid to shareholders on 28 April 2020.

On 15 February 2021, Grande Equity Development Company Limited, a subsidiary, has registered to change name of the Company to EV Grand Company Limited.

During the year 2020, the Company recognised losses on impairment of investment in subsidiaries which operates hotel business amounting to Baht 158.78 million (2019: Baht 56.55 million) by applying the fair value less costs of disposal method to calculate the recoverable amount. These calculations are considered by discounting the estimated future performance and cash flows covering the period of lease agreement. The projected revenue from hotel operations and the growth rate are determined based on past performance and future business plan of the subsidiary including the growth expectation of industry. The discount rate being measured is estimated from cost of capital in accordance with the subsidiary's industry. The discount rate used in the estimate is 7.28% per annum (2019: 6.51% per annum)

The Group has mortgaged the ordinary shares of a subsidiary as collateral for the Group's long-term borrowings from financial institution with net book value of Baht 3,539.26 million (2019: Nil) (Note 27).

17 Investments in joint ventures

The Group comprises the joint ventures listed below as at 31 December 2020 and 2019 as follows:

	Country of incorporation	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Group 2020 Percentage	Percentage of shareholding held by the Group 2019 Percentage	Percentage of shareholding held by the Company 2020 Percentage	Percentage of shareholding held by the Company 2019 Percentage	Voting power of the Company 2020 Percentage	Voting power of the Company 2019 Percentage
Jointly controlled entities								
Grand Star Company Limited	Thailand	Property development	40.00	40.00	40.00	40.00	25.00	25.00
Grand River Forest Company Limited	Thailand	Property development	42.00	42.00	42.00	42.00	25.00	25.00
Grand Global Gloves Company Limited	Thailand	Manufacturing and distribution of rubber gloves	50.50	-	50.50	-	50.00	-

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	Equity method		Cost method	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Jointly controlled entities				
Grand Star Company Limited	443,021,205	452,820,485	480,000,000	480,000,000
Grand River Forest Company Limited	184,647,839	164,975,415	189,000,000	168,000,000
Grand Global Gloves Company Limited	37,782,445	-	37,874,925	-
	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000

All joint ventures are limited companies. All of its shares are common share and do not have a quoted market price.

There are no contingent liabilities relating to the Group's interest in the joint ventures.

Movement of investments in joint ventures for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	Equity method		Cost method	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	617,795,900	593,028,356	648,000,000	606,000,000
Additions	58,874,925	42,000,000	58,874,925	42,000,000
Share of losses from investments in joint ventures	(11,219,336)	(17,232,456)	-	-
Closing net book value	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000

On 15 July 2019, the Company paid 420,000 additional ordinary shares of Grand River Forest Company Limited with a par value of 100 baht per share. The price of 100 baht per share is in the amount of Baht 42.00 million in full value. In this regard, the Company holds 42% of the shares according to the proportion of the existing shareholders. Grand River Forest Company Limited registered to increase capital with the Ministry of Commerce on 18 July 2019.

On 19 March 2020, the Company paid 210,000 additional ordinary shares of Grand River Forest Company Limited with a par value of 100 baht per share. The price of 100 baht per share is in the amount of Baht 21.00 million in full value. In this regard, the Company holds 42% of the shares according to the proportion of the existing shareholders. Grand River Forest Company Limited registered to increase capital with the Ministry of Commerce on 20 March 2020.

On 9 November 2020, the Company is the co-investor and established Grand Global Gloves Company Limited for manufacturing and distribution of rubber gloves, with 1,000,000 registered shares of Baht 100 each. The Company will hold 504,999 shares, equivalent to 50.5% of the registered shares. The Company has paid in the amount of Baht 37.87 million according to the 75% of registered share capital.

Summarised financial information for joint ventures

The table below is summarised of financial information for joint ventures that are material to the Group. The financial information is included in joint ventures own financial statements which has been amended to reflect adjustments necessary for the equity method, including adjusting fair value and differences in accounting policy between the Group and joint venture.

Summarised of statement of financial position

	Grand Star Company Limited		Grand River Forest Company Limited	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Current assets				
Cash and cash equivalents	36,658,433	67,639,014	9,063,135	37,762,462
Other current assets	2,556,180,620	2,152,402,840	2,008,440,237	1,902,697,590
Total current assets	2,592,839,053	2,220,041,854	2,017,503,372	1,940,460,052
Non-current assets	127,648,975	104,408,813	1,621,718	1,798,703
Current liabilities				
Current financial liabilities	-	-	777,910,000	777,910,000
Other current liabilities	64,073,674	33,840,292	31,577,378	21,550,149
Total current liabilities	64,073,674	33,840,292	809,487,378	799,460,149
Non-current liabilities				
Non-current financial liabilities	1,377,701,051	1,075,962,001	770,000,000	750,000,000
Other non-current liabilities	171,160,291	82,597,160	-	-
Total non-current liabilities	1,548,861,342	1,158,559,161	770,000,000	750,000,000
Net assets	1,107,553,012	1,132,051,214	439,637,712	392,798,606

Summarised of performance

	Grand Star Company Limited		Grand River Forest Company Limited	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Other incomes	180,648	1,150,323	95,679	436,060
Selling expenses	(23,112,144)	(36,443,061)	-	-
Administrative expenses	(13,515,843)	(20,313,963)	(3,079,588)	(5,567,322)
Loss before income tax	(36,447,339)	(55,606,701)	(2,983,909)	(5,131,262)
Income tax	11,949,137	16,837,205	(176,985)	1,024,936
Loss for the year	(24,498,202)	(38,769,496)	(3,160,894)	(4,106,326)

Reconciliation of summarised financial information

Reconciliation of the summarised financial information presented to the carrying amount of its interest in joint ventures.

	Grand Star Company Limited		Grand River Forest Company Limited	
Summarised financial information	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Opening net assets	1,132,051,214	1,170,820,710	392,798,606	296,904,932
Issue of shares	-	-	50,000,000	100,000,000
Loss for the year	(24,498,202)	(38,769,496)	(3,160,894)	(4,106,326)
Closing net assets	1,107,553,012	1,132,051,214	439,637,712	392,798,606
Interest in joint ventures (Percentage)	40.00	40.00	42.00	42.00
Interest in joint ventures (Baht)	443,021,205	452,820,485	184,647,839	164,975,415
Carrying value	443,021,205	452,820,485	184,647,839	164,975,415

The table below is the carrying amount of its interests, in aggregate, all individually immaterial associates that are accounted for using equity method.

	2020 Baht	2019 Baht
Loss for the period	(183,128)	-

18 Investment properties, net

	Consolidated and Separate financial statements
	Buildings Baht
At 1 January 2019	
Cost	197,818,941
Less Accumulated depreciation	(179,701,833)
Net book value	18,117,108
For the year ended 31 December 2019	
Opening net book value	18,117,108
Additions	3,350,874
Transfer from cost of real estate development (Note 14)	28,580,281
Transfer from property, plant and equipment (Note 19)	213,631,920
Depreciation charge	(14,350,385)
Closing net book value	249,329,798
At 31 December 2019	
Cost	443,382,016
Less Accumulated depreciation	(194,052,218)
Net book value	249,329,798
For the year ended 31 December 2020	
Opening net book value	249,329,798
Additions	556,899
Depreciation charge	(5,878,627)
Closing net book value	244,008,070
At 31 December 2020	
Cost	443,938,915
Less Accumulated depreciation	(199,930,845)
Net book value	244,008,070
Fair value	
At 31 December 2019	481,943,070
At 31 December 2020	458,740,767

The fair value of investment properties is within level 3 of the fair value hierarchy.

The fair value of investment properties for rental buildings is based on income approach. Management considered the present value of future cash flows expected to be derived from the investment properties. The main non-observable assumptions used in fair value measurement are rental growth rate of 10% every 3 years and discount rate at 7% to 8% per annum. (2019: rental growth rate of 10% every 3 years and discount rate at 10% to 11% per annum)

There were no changes to the valuation techniques during the year.

The Company have mortgaged the investment properties as collateral for the Group's long-term borrowings from financial institution with net book value of Baht 239.08 million (2019: 237.81) (Note 27).

Amounts recognised in Statement of Comprehensive Income that are related to investment properties are as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Rental income	36,203,811	37,930,163
Direct operating expense that generated rental income	13,058,281	21,585,214

19 Property, plant and equipment, net

	Consolidated financial statements										
	Land Baht	Land improvements Baht	Buildings Baht	Asset improvements Baht	Equipment and furniture Baht	Operating equipment Baht	Office equipment Baht	Motor vehicles Baht	Mock up Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
At 1 January 2019											
Cost	3,043,898,508	20,481,088	4,871,091,659	1,071,252,765	2,189,537,940	307,052,889	97,176,235	57,537,080	7,169,435	1,060,060,375	12,725,257,974
Less Accumulated depreciation	-	(17,612,606)	(1,351,532,802)	(1,026,568,509)	(1,621,709,556)	(239,894,421)	(85,292,065)	(44,155,532)	(7,169,419)	-	(4,393,934,910)
Net book value	3,043,898,508	2,868,482	3,519,558,857	44,684,256	567,828,384	67,158,468	11,884,170	13,381,548	16	1,060,060,375	8,331,323,064
For the year ended 31 December 2019											
Opening net book value	3,043,898,508	2,868,482	3,519,558,857	44,684,256	567,828,384	67,158,468	11,884,170	13,381,548	16	1,060,060,375	8,331,323,064
Additions	-	1,849,500	27,473,156	12,206,926	67,497,217	1,376,713	16,366,621	8,103,712	-	202,709,922	337,583,767
Disposals, net	-	-	-	-	(699)	(874,869)	(5)	(1)	-	-	(875,574)
Transfers in (out)	-	1,331,145	665,326,439	25,963,707	282,478,972	26,668,794	2,404,707	-	-	(1,004,173,764)	-
Depreciation charge	-	(1,441,802)	(127,638,637)	(18,717,758)	(144,352,068)	(24,517,118)	(10,433,597)	(5,124,144)	-	-	(332,225,124)
Transfer from deposits for hotel construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,685,961	20,685,961
Transfer to investment properties (Note 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,631,920)	(213,631,920)
Transfer to intangible assets (Note 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,022,029)	(21,022,029)
Closing net book value	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	773,451,806	69,811,988	20,221,896	16,361,115	16	44,628,545	8,121,838,145
At 31 December 2019											
Cost	3,043,898,508	11,420,650	5,560,750,757	1,073,788,768	2,502,743,573	308,141,182	112,033,777	58,511,752	7,169,435	44,628,545	12,723,086,947
Less Accumulated depreciation	-	(6,813,325)	(1,476,030,942)	(1,009,651,637)	(1,729,291,767)	(238,329,194)	(91,811,881)	(42,150,637)	(7,169,419)	-	(4,601,248,802)
Net book value	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	773,451,806	69,811,988	20,221,896	16,361,115	16	44,628,545	8,121,838,145
Retrospective adjustments from changes in accounting policy (Note 5)											
Cost	-	-	-	-	(2,176,912)	-	(14,557,652)	(20,242,512)	-	-	(36,977,076)
Less Accumulated depreciation	-	-	-	-	462,885	-	4,858,733	6,104,242	-	-	11,425,860
Net book value	-	-	-	-	(1,714,027)	-	(9,698,919)	(14,138,270)	-	-	(25,551,216)
At 1 January 2020											
Cost	3,043,898,508	11,420,650	5,560,750,757	1,073,788,768	2,500,566,661	308,141,182	97,476,125	38,269,240	7,169,435	44,628,545	12,686,109,871
Less Accumulated depreciation	-	(6,813,325)	(1,476,030,942)	(1,009,651,637)	(1,728,828,882)	(238,329,194)	(86,953,148)	(36,046,395)	(7,169,419)	-	(4,589,822,942)
Net book value	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	771,737,779	69,811,988	10,522,977	2,222,845	16	44,628,545	8,096,286,929
For the year ended 31 December 2020											
Opening net book value	3,043,898,508	4,607,325	4,084,719,815	64,137,131	771,737,779	69,811,988	10,522,977	2,222,845	16	44,628,545	8,096,286,929
Additions	-	-	6,641,427	1,448,416	16,240,535	17,737	1,080,151	-	-	31,025,937	56,454,203
Disposals, net	-	-	-	-	(236,516)	(1,689,955)	(10)	-	-	-	(1,926,481)
Transfers in (out)	-	-	13,280,000	211,420	22,621,985	786,909	-	-	-	(36,900,314)	-
Depreciation charge	-	(1,481,093)	(133,548,962)	(19,263,265)	(154,590,996)	(18,629,098)	(5,688,660)	(862,718)	-	-	(334,064,792)
Transfer from deposits for hotel construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,197	36,197
Transfer to intangible assets (Note 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(770,400)	(770,400)
Closing net book value	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656
At 31 December 2020											
Cost	3,043,898,508	11,420,650	5,580,672,184	1,075,442,185	2,527,614,655	306,780,719	98,303,884	38,269,240	7,169,435	38,019,965	12,727,591,425
Less Accumulated depreciation	-	(8,294,418)	(1,609,579,904)	(1,028,908,483)	(1,871,841,868)	(256,483,138)	(92,389,426)	(36,909,113)	(7,169,419)	-	(4,911,575,769)
Net book value	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656

	Separate financial statements									
	Land Baht	Buildings Baht	Asset improvements Baht	Equipment and furniture Baht	Operating equipment Baht	Office equipment Baht	Motor vehicles Baht	Mock up Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
At 1 January 2019										
Cost	878,898,509	2,997,245,533	140,873,272	426,162,811	231,045,787	89,989,747	40,587,484	7,169,435	1,033,356,757	5,845,329,335
Less Accumulated depreciation	-	(1,017,086,673)	(112,861,375)	(320,280,334)	(195,561,712)	(80,787,441)	(28,150,069)	(7,169,419)	-	(1,761,897,023)
Net book value	878,898,509	1,980,158,860	28,011,897	105,882,477	35,484,075	9,202,306	12,437,415	16	1,033,356,757	4,083,432,312
For the year ended 31 December 2019										
Opening net book value	878,898,509	1,980,158,860	28,011,897	105,882,477	35,484,075	9,202,306	12,437,415	16	1,033,356,757	4,083,432,312
Additions	-	27,473,156	8,430,169	49,998,474	1,376,713	11,151,123	2,960,000	-	174,245,588	275,635,223
Disposals, net	-	-	-	(4)	(6)	(5)	(1)	-	-	(16)
Transfers in (out)	-	665,326,438	5,593,047	267,531,022	26,429,154	470,000	-	-	(965,349,661)	-
Depreciation charge	-	(81,771,927)	(12,448,806)	(52,006,625)	(20,479,561)	(7,342,742)	(4,288,715)	-	-	(178,338,376)
Transfer from deposits for hotel construction	-	-	-	-	-	-	-	-	19,859,491	19,859,491
Transfer to investment properties (Note 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,631,920)	(213,631,920)
Transfer to intangible assets (Note 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,579,459)	(20,579,459)
Closing net book value	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	371,405,344	42,810,375	13,480,682	11,108,699	16	27,900,796	3,966,377,255
At 31 December 2019										
Cost	878,898,509	3,690,045,127	154,896,488	743,634,048	258,714,698	101,488,448	37,877,484	7,169,435	27,900,796	5,900,625,033
Less Accumulated depreciation	-	(1,098,858,600)	(125,310,181)	(372,228,704)	(215,904,323)	(88,007,766)	(26,768,785)	(7,169,419)	-	(1,934,247,778)
Net book value	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	371,405,344	42,810,375	13,480,682	11,108,699	16	27,900,796	3,966,377,255
Retrospective adjustments from changes in accounting policy (Note 5)										
Cost	-	-	-	(2,176,912)	-	(9,787,034)	(16,630,000)	-	-	(28,593,946)
Less Accumulated depreciation	-	-	-	462,885	-	3,269,979	5,914,421	-	-	9,647,285
Net book value	-	-	-	(1,714,027)	-	(6,517,055)	(10,715,579)	-	-	(18,946,661)
At 1 January 2020										
Cost	878,898,509	3,690,045,127	154,896,488	741,457,136	258,714,698	91,701,414	21,247,484	7,169,435	27,900,796	5,872,031,087
Less Accumulated depreciation	-	(1,098,858,600)	(125,310,181)	(371,765,819)	(215,904,323)	(84,737,787)	(20,854,364)	(7,169,419)	-	(1,924,600,493)
Net book value	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	369,691,317	42,810,375	6,963,627	393,120	16	27,900,796	3,947,430,594
For the year ended 31 December 2020										
Opening net book value	878,898,509	2,591,186,527	29,586,307	369,691,317	42,810,375	6,963,627	393,120	16	27,900,796	3,947,430,594
Additions	-	6,641,427	-	4,660,681	-	789,432	-	-	1,110,183	13,201,723
Disposals, net	-	-	-	(209)	(203)	(10)	-	-	-	(422)
Transfers in (out)	-	13,280,000	(28,580)	3,291,147	786,909	-	-	-	(17,329,476)	-
Depreciation charge	-	(87,682,249)	(12,976,643)	(68,635,947)	(16,740,102)	(3,878,942)	(176,159)	-	-	(190,090,042)
Transfer from deposits for hotel construction	-	-	-	-	-	-	-	-	36,197	36,197
Transfer to intangible assets (Note 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(770,400)	(770,400)
Closing net book value	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650
At 31 December 2020										
Cost	878,898,509	3,709,966,553	154,861,488	749,019,090	259,026,252	92,238,454	21,247,484	7,169,435	10,947,300	5,883,374,565
Less Accumulated depreciation	-	(1,186,540,848)	(138,280,404)	(440,012,101)	(232,169,273)	(88,364,347)	(21,030,523)	(7,169,419)	-	(2,113,566,915)
Net book value	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650

During the year 2019, the Group and the Company capitalised borrowing costs of Baht 0.59 million as assets and included in addition of assets. These were determined by applying capitalisation rates which were the weighted average of the financial charges on total borrowings at 6.09% to 6.46% per annum.

The Group and the Company has mortgaged the land with structures thereon as collateral for debentures with net book value of Baht 182.32 million (2019: Nil) (Note 26) and has mortgaged the land with structures thereon as collateral for long-term borrowings from financial institution with net book value of Baht 6,575.93 million and Baht 2,980.93 million respectively (2019: Baht 3,010.27 million) (Note 27).

In 2020, the Group presented right-of-use assets as a separate line item in the statement of financial position were disclosed in Note 5 and Note 20.

20 Right-of-use assets, net

	Consolidated financial statements				
	Properties Baht	Equipment and furniture Baht	Office equipment Baht	Motor vehicles Baht	Total Baht
For the year ended 31 December 2020					
Retrospective adjustments from changes in accounting policy (Note 5)	674,774,168	5,314,137	14,745,244	16,013,554	710,847,103
Additions	128,964,199	-	-	-	128,964,199
Lease termination, net	-	(264,372)	-	-	(264,372)
Lease modifications	-	-	18,528	-	18,528
Depreciation charge	(151,538,612)	(2,392,898)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,327,441)
Closing net book value	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
At 31 December 2020					
Cost	803,738,367	5,005,703	14,763,772	16,013,554	839,521,396
Less Accumulated depreciation	(151,538,612)	(2,348,836)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,283,379)
Net book value	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017

	Separate financial statements				
	Properties Baht	Equipment and furniture Baht	Office equipment Baht	Motor vehicles Baht	Total Baht
For the year ended 31 December 2020					
Retrospective adjustments from changes in accounting policy (Note 5)	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
Depreciation charge	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
Closing net book value	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
At 31 December 2020					
Cost	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
Less Accumulated depreciation	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
Net book value	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563

21 Intangible assets, net

	Consolidated financial statements			Separate financial statements		
	Right of use of asset Baht	Computer software Baht	Total Baht	Right of use of asset Baht	Computer software Baht	Total Baht
At 1 January 2019						
Cost	-	70,306,069	70,306,069	-	28,648,856	28,648,856
Less Accumulated amortisation	-	(46,060,990)	(46,060,990)	-	(16,711,352)	(16,711,352)
Net book value	-	24,245,079	24,245,079	-	11,937,504	11,937,504
For the year ended 31 December 2019						
Opening net book value	-	24,245,079	24,245,079	-	11,937,504	11,937,504
Additions	47,617,673	13,672,237	61,289,910	47,617,673	13,672,237	61,289,910
Transfer from property, plant and equipment (Note 19)	20,548,659	473,370	21,022,029	20,548,659	30,800	20,579,459
Disposals, net	-	(2)	(2)	-	-	-
Amortisation charge	(5,359,447)	(4,576,398)	(9,935,845)	(5,359,447)	(2,260,939)	(7,620,386)
Closing net book value	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
At 31 December 2019						
Cost	68,166,332	84,424,178	152,590,510	68,166,332	42,351,893	110,518,225
Less Accumulated amortisation	(5,359,447)	(50,609,892)	(55,969,339)	(5,359,447)	(18,972,291)	(24,331,738)
Net book value	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
For the year ended 31 December 2020						
Opening net book value	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
Additions	-	18,844	18,844	-	18,844	18,844
Transfer from property, plant and equipment (Note 19)	770,400	-	770,400	770,400	-	770,400
Transfer to other asset	-	(914,106)	(914,106)	-	(914,106)	(914,106)
Amortisation charge	(6,919,352)	(5,360,324)	(12,279,676)	(6,919,352)	(3,065,820)	(9,985,172)
Closing net book value	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
At 31 December 2020						
Cost	68,936,732	83,528,916	152,465,648	68,936,732	41,456,631	110,393,363
Less Accumulated amortisation	(12,278,799)	(55,970,216)	(68,249,015)	(12,278,799)	(22,038,111)	(34,316,910)
Net book value	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453

Amortisation of intangible assets recognised in Statement of Comprehensive Income as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Cost of sales	11,361,396	8,979,784	9,066,892	6,664,325
Administrative expenses	918,280	956,061	918,280	956,061

22 Deferred income taxes

The analysis of deferred tax assets and deferred tax liabilities is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Deferred tax assets:				
to be recovered within 12 months	256,762,650	78,970,397	251,569,069	77,400,391
to be recovered more than 12 months	124,054,802	70,136,400	121,193,516	85,635,453
	380,817,452	149,106,797	372,762,585	163,035,844
Reconciliation of deferred taxes	-	(539,332)	-	(318,282)
Deferred tax assets, net	380,817,452	148,567,465	372,762,585	162,717,562
Deferred tax liabilities:				
to be settled within 12 months	(13,472,553)	(14,201,297)	-	(318,282)
to be settled more than 12 months	(708,561,295)	(722,033,848)	-	-
	(722,033,848)	(736,235,145)	-	(318,282)
Reconciliation of deferred taxes	-	539,332	-	318,282
Deferred tax liabilities, net	(722,033,848)	(735,695,813)	-	-
Deferred taxes, net	(341,216,396)	(587,128,348)	372,762,585	162,717,562

The movement in deferred tax assets and deferred tax liabilities is as follows:

Deferred tax assets

	Consolidated financial statements				
	At 1 January 2019 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	Recognised to equity Baht	At 31 December 2019 Baht
Borrowing costs	34,600,989	(480,937)	-	-	34,120,052
Allowance for doubtful accounts of trade and other receivables	616,491	(33,514)	-	-	582,977
Change in value of available-for-sale investments	1,930,500	-	1,228,500	-	3,159,000
Provisions	6,354,509	(3,344,322)	-	-	3,010,187
Employee benefit obligations	26,114,668	8,178,819	-	493,536	34,787,023
Tax losses	-	73,384,759	-	-	73,384,759
Others	-	62,799	-	-	62,799
Total	69,617,157	77,767,604	1,228,500	493,536	149,106,797

	Consolidated financial statements				
	At 1 January 2020 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	Recognised to equity Baht	At 31 December 2020 Baht
Borrowing costs	34,120,052	(549,562)	-	-	33,570,490
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	582,977	12,768,875	-	-	13,351,852
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
Provisions	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
Employee benefit obligations	34,787,023	(2,947,717)	-	(2,878,569)	28,960,737
Tax losses	73,384,759	212,239,972	-	-	285,624,731
Lease liabilities	-	11,363,083	-	-	11,363,083
Others	62,799	13,302	-	-	76,101
Total	149,106,797	230,201,724	4,387,500	(2,878,569)	380,817,452

	Separate financial statements				
	At 1 January 2019 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	Recognised to equity Baht	At 31 December 2019 Baht
Borrowing costs	34,600,989	(480,936)	-	-	34,120,053
Change in value of available-for-sale investments	1,930,500	-	1,228,500	-	3,159,000
Provisions	4,242,378	(1,232,191)	-	-	3,010,187
Employee benefit obligations	11,777,656	4,088,201	-	-	15,865,857
Provision for impairment of investment in subsidiaries	22,112,275	11,310,179	-	-	33,422,454
Tax losses	-	73,384,759	-	-	73,384,759
Others	-	73,534	-	-	73,534
Total	74,663,798	87,143,546	1,228,500	-	163,035,844

	Separate financial statements				
	At 1 January 2020 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	Recognised to equity Baht	At 31 December 2020 Baht
Borrowing costs	34,120,053	(549,563)	-	-	33,570,490
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	-	12,870,460	-	-	12,870,460
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
Provisions	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
Employee benefit obligations	15,865,857	1,079,106	-	(2,084,724)	14,860,239
Provision for impairment of investment in subsidiaries	33,422,454	31,756,598	-	-	65,179,052
Tax losses	73,384,759	163,570,926	-	-	236,955,685
Others	73,534	1,382,667	-	-	1,456,201
Total	163,035,844	207,423,965	4,387,500	(2,084,724)	372,762,585

Deferred tax liabilities

	Consolidated financial statements			
	At 1 January 2019 Baht	Retrospective adjustments from changes in accounting policy Baht	Recognised to profit or loss Baht	At 31 December 2019 Baht
Revalued assets from acquisition of subsidiaries	(749,480,150)	-	13,784,337	(735,695,813)
Prepaid expenses	-	-	(221,050)	(221,050)
Lease liabilities	(62,173)	-	62,173	-
Contract assets	-	(425,329)	107,047	(318,282)
Total	(749,542,323)	(425,329)	13,732,507	(736,235,145)

	Consolidated financial statements			
	At 1 January 2020 Baht	Retrospective adjustments from changes in accounting policy Baht	Recognised to profit or loss Baht	At 31 December 2020 Baht
Revalued assets from acquisition of subsidiaries	(735,695,813)	-	13,661,965	(722,033,848)
Prepaid expenses	(221,050)	-	221,050	-
Contract assets	(318,282)	-	318,282	-
Total	(736,235,145)	-	14,201,297	(722,033,848)

	Separate financial statements			
	At 1 January 2019 Baht	Retrospective adjustments from changes in accounting policy Baht	Recognised to profit or loss Baht	At 31 December 2019 Baht
Lease liabilities	(62,173)	-	62,173	-
Contract assets	-	(425,329)	107,047	(318,282)
Total	(62,173)	(425,329)	169,220	(318,282)

	Separate financial statements			
	At 1 January 2020 Baht	Retrospective adjustments from changes in accounting policy Baht	Recognised to profit or loss Baht	At 31 December 2020 Baht
Contract assets	(318,282)	-	318,282	-
Total	(318,282)	-	318,282	-

Deferred income tax assets are recognised for tax loss carry forwards only to the extent that realisation of the related tax benefit through the future taxable profits is probable. The Group did not recognise deferred tax assets of Baht 70.68 million (2019: Baht 34.64 million) from tax losses of Baht 353.41 Million (2019: Baht 173.22 million), that can be carried forward against future taxable income between 2021 and 2025.

23 Trade and other payables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Trade payables	44,427,929	105,596,154	24,890,653	52,182,889
Other payables	57,121,841	30,594,187	25,044,037	14,542,641
Other payables - related parties (Note 36.3)	-	-	2,157,000	-
Construction payables	8,633,366	60,020,353	7,349,756	58,982,156
Accrued construction cost	3,854,023	24,599,512	3,854,023	24,599,512
Accrued expenses	106,654,513	222,000,280	64,694,419	90,979,255
Accrued interest expenses	64,754,462	58,982,603	64,754,461	58,982,603
Accrued interest expenses - related parties (Note 36.3)	488,014	29,320,000	2,846,765	31,435,726
Retention payables	28,278,500	35,474,551	26,570,275	33,733,383
Total	314,212,648	566,587,640	222,161,389	365,438,165

24 Bills of exchange payables

Movement of bills of exchange payables for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	149,707,012	349,470,930
Cash flows		
Additions	150,000,000	950,000,000
Repayments	(300,000,000)	(1,150,000,000)
Prepaid interest expenses	(1,785,610)	(13,238,691)
Non-cash movement		
Amortisation of prepaid interest expenses	2,078,598	13,474,773
Closing net book value	-	149,707,012

25 Lease liabilities

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Current	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
Non-current	349,183,133	18,907,892	26,137,103	14,021,543
Total	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

Movement of lease liabilities for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value - before retrospective adjustment	26,923,178	14,740,207	20,126,849	14,740,207
Retrospective adjustment from changes in accounting policy (Note 5)	479,269,925	-	60,028,750	-
Opening net book value - after retrospective adjustment	506,193,103	14,740,207	80,155,599	14,740,207
Additions	120,264,199	20,757,714	-	12,397,096
Lease modification	5,012	-	-	-
Interest expenses on lease liabilities	49,516,685	2,382,922	5,107,015	1,980,620
Repayments of lease liabilities	(135,776,889)	(10,957,665)	(30,615,455)	(8,991,074)
Write-offs	(267,437)	-	-	-
Closing net book amount	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

The effective interest rates at the statement of financial position date were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Percentage	2019 Percentage
Long-term lease liabilities	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34	4.71 - 14.34

Present value of lease liabilities:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Not later than one year	190,751,540	8,015,286	28,510,056	6,105,306
Later than 1 year but not later than 5 years	284,049,960	18,907,892	26,137,103	14,021,543
Later than 5 years	65,133,173	-	-	-
	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

Maturity of finance lease liabilities are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Not later than 1 year	223,732,973	9,851,789	31,687,134	7,597,199
Later than 1 year but not later than 5 years	340,703,497	21,632,009	28,192,339	16,470,319
Later than 5 years	82,500,000	-	-	-
Less Future finance charges on leases	(107,001,797)	(4,560,620)	(5,232,314)	(3,940,669)
Present value of lease liabilities	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849

Lease liabilities are effectively secured as the rights to the leased asset revert to the lessor in the event of default.

26 Debentures

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Current		
Current portion of debentures	2,999,200,000	1,644,100,000
Less Front end fees	(4,195,992)	(1,248,893)
Total current portion of debentures	2,995,004,008	1,642,851,107
Non-current		
Debentures	3,468,100,000	5,235,800,000
Less Front end fees	(15,286,402)	(26,153,426)
Total non-current portion of debentures	3,452,813,598	5,209,646,574
Total	6,447,817,606	6,852,497,681

Movement of debentures for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	6,852,497,681	5,249,167,806
Cash flows		
Additions	1,231,500,000	2,891,600,000
Repayments	(1,644,100,000)	(1,280,000,000)
Payments for front end fees	(11,409,648)	(22,071,028)
Non-cash movement		
Amortisation of front end fees	19,329,573	13,800,903
Closing net book value	6,447,817,606	6,852,497,681

During the year, the Company issued and offered the debentures as follows:

Debentures	Unit	Unit par Baht per unit	Total value Baht	Interest rate % per annum	Term	Issue date	Maturity date
Unsecured debentures							
No. 1/2020	600,000	1,000	600,000,000	6.00	1 year	17 Jan 2020	17 Jan 2021
Secured debentures							
No. 2/2020	300,000	1,000	300,000,000	7.00	2 years 6 months	11 Sep 2020	11 Mar 2023
No. 3/2020	276,500	1,000	276,500,000	6.85	2 years 6 months	22 Oct 2020	22 Apr 2023
No. 4/2020	55,000	1,000	55,000,000	6.00	1 year	27 Nov 2020	26 Nov 2021

The terms and conditions of debentures contain financial covenant which requires the Group to maintain net debt-to-equity ratio at the rates prescribed in the terms and conditions.

The Company has pledged the cost of real estate development amounting to Baht 425.92 million, land held for development amounting to Baht 85.39 million and property, plant and equipment amounting to Baht 182.32 million (2019: Nil) to secure of the secured debentures.

The fair values of debentures are Baht 6,483.28 million (2019: Baht 6,951.58 million) based on clean price announced by Thai Bond Market Association that are within level 2 of the fair value hierarchy.

Interest rates of The Group's debentures are at fixed rate. The effective interest rates at the statement of financial position date were at 6.47% to 7.33% per annum (2019: 5.49% to 7.02% per annum).

Maturity of debentures is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Not later than 1 year	2,995,004,008	1,642,851,107
Later than 1 year but not later than 5 years	3,452,813,598	5,209,646,574
Total	6,447,817,606	6,852,497,681

27 Long-term borrowings from financial institution

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Current		
Long-term borrowings from financial institution	216,072,783	139,584,100
Less Front end fees	(570,150)	(3,019,208)
Total current portion of long-term borrowings from financial institution	215,502,633	136,564,892
Non-current		
Long-term borrowings from financial institution	1,840,056,239	1,323,950,000
Less Front end fees	(9,456,743)	(2,224,011)
Total non-current portion of long-term borrowings from financial institution	1,830,599,496	1,321,725,989
Total	2,046,102,129	1,458,290,881

Movement of long-term borrowings from financial institution for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Opening net book value	1,458,290,881	1,557,147,037
Cash flows		
Additions	889,600,000	320,000,000
Repayments	(297,005,078)	(416,768,400)
Payment for front end fees	(5,250,000)	(5,340,000)
Non-cash movement		
Amortisation of front end fees	466,326	3,252,244
Closing net book value	2,046,102,129	1,458,290,881

The borrowing agreements contain several covenants which, among other things, require the Group to maintain net debt-to-equity ratio at the rates prescribed in the agreements.

All long-term borrowings from financial institution using floating rate with effective interest rate at the statement of financial position date were at 4.57% to 5.56% per annum (2019: 5.28% to 5.62% per annum).

The fair values of current borrowings are equal to their carrying amounts, as the impact of discounting is not material and interest rate of borrowing is float rate.

Maturity of long-term borrowings is as follows:

	Consolidated and Separated financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht
Not later than 1 year	215,502,633	136,564,892
Later than 1 year but not later than 5 years	541,363,332	176,592,125
Later than 5 years	1,289,236,164	1,145,133,864
Total	2,046,102,129	1,458,290,881

As at 31 December 2020, the loan amount of Baht 205.02 million, which is presented under current liabilities in the consolidated and separate financial statements, didn't maintain the net interest bearing debt to equity ratio. However, the Company received a debt covenant waiver from the lender on 17 February 2021.

The debt covenant waiver amended the requirement for the outstanding loan balance of Baht 2,046.10 million. The waived period has been effective since 31 December 2020 and will be extended until the period ending 30 June 2021.

Credit facility

The Group has the following undrawn committed borrowing facilities:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Floating rate				
- expiring within 1 year	898,813,050	388,413,050	898,813,050	388,413,050
- expiring later than 1 year	1,300,000,000	-	-	-
Total	2,198,813,050	388,413,050	898,813,050	388,413,050

The Group has pledged asset to secure credit facility and long-term borrowings from its financial institution, summarised as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Bank deposits pledged as security	9,472,638	-	9,472,638	-
Cost of real estate development (Note 14)	752,089,235	873,365,322	752,089,235	873,365,322
Investment in a subsidiary (Note 16)	-	-	3,539,256,617	-
Investment properties, net (Note 18)	239,078,894	237,806,656	239,078,894	237,806,656
Property plant and equipment, net (Note 19)	6,575,933,342	3,010,265,383	2,980,929,733	3,010,265,383
Net book value	7,576,574,109	4,121,437,361	7,520,827,117	4,121,437,361

28 Employee benefit obligations

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Statement of financial position:				
Retirement benefits	138,048,646	169,708,331	74,136,679	80,850,780
Other long-term benefits	5,782,256	8,735,505	164,518	112,564
	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344
Statement of comprehensive income:				
Retirement benefits				
- Recognised to profit or loss	(1,412,637)	57,680,822	9,523,801	25,585,795
- Recognised to other comprehensive expense	(14,392,844)	(2,467,681)	(10,423,620)	-
	(15,805,481)	55,213,141	(899,819)	25,585,795
Other long-term benefits				
- Recognised to profit or loss	(1,988,249)	2,357,146	51,954	112,564
	(1,988,249)	2,357,146	51,954	112,564

Movement of employee benefit obligations during the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Opening book value	178,443,836	132,044,454	80,963,344	58,888,280
Current service cost	20,269,804	20,223,037	11,643,355	11,820,388
Past service cost and (gain)/loss on settlement	(27,210,240)	35,940,718	(3,963,593)	12,134,080
Interest expense	3,539,550	3,874,213	1,895,993	1,743,891
Remeasurements:				
Gain from change in demographic assumptions	(96,308)	-	-	-
(Gain)/loss from change in financial assumptions	3,372,305	(3,868,812)	3,498,632	-
Experience (gain)/loss	(17,668,841)	1,401,131	(13,922,252)	-
Benefit payment	(16,819,204)	(11,170,905)	(5,814,282)	(3,623,295)
Closing book value	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344

The principal actuarial assumptions used were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Percentage	2019 Percentage
Discount rate	0.42 - 2.94	1.19 - 2.75	1.50 - 1.90	1.75 - 2.75
Salary growth rate	3.00 - 5.00	3.00 - 5.50	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00
Turnover rate	1.91 - 27.50	-	1.91 - 27.50	-

Sensitivity analysis for each significant assumption used is as follows:

	Change in assumption		Impact on defined benefit obligations			
			Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Percentage	2019 Percentage	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Discount rate	Increase by 1%	Increase by 1%	Decrease by 12,454,799	Decrease by 15,287,275	Decrease by 7,065,434	Decrease by 7,358,921
	Decrease by 1%	Decrease by 1%	Increase by 14,162,812	Increase by 17,640,095	Increase by 8,311,693	Increase by 8,549,412
Salary growth rate	Increase by 1%	Increase by 1%	Increase by 13,674,849	Increase by 16,719,191	Increase by 8,411,689	Increase by 9,052,558
	Decrease by 1%	Decrease by 1%	Decrease by 11,915,524	Decrease by 14,595,858	Decrease by 7,240,860	Decrease by 7,813,295
Turnover rate	Increase by 10%	-	Decrease by 3,601,218	-	Decrease by 1,746,564	-
	Decrease by 10%	-	Increase by 3,839,078	-	Increase by 1,855,071	-

The above sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method has been applied as when calculating the retirement benefits recognised in the statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous year.

Through its retirement benefit plans, the Group is exposed to a number of risks. The most significant risk is a change in bond yield. A decrease in government bond yields will increase plan liabilities.

The weighted average duration of the defined benefit obligation is 8 -15 years (2019: 8 - 17 years).

29 Dividends paid

On 22 April 2019, the Shareholders' Annual General Meeting 2019 of the Company approved the payment of annual dividends in respect of the net profit for the year ended 31 December 2018 at Baht 0.025 per share, totalling Baht 90.39 million. The dividends were paid to shareholders on 17 May 2019.

30 Assets and liabilities relating to contracts with customers

30.1 Contract assets

The Group recognised the following assets related to contracts with customers.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Contract assets - current	192,240	1,591,409	192,240	1,591,409

30.2 Assets recognised from contract costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Statement of financial position as at 31 December				
Assets recognised from costs of obtaining a contract	192,240	1,591,409	192,240	1,591,409
Statement of comprehensive income for the year ended 31 December				
Amortisation charges	1,508,389	595,081	1,508,389	595,081

The Group recognised the incremental costs of obtaining a contract related to real estate sales commissions as assets and presented under "trade and other receivables, net" in the statement of financial position. The assets are amortised to expense to match with revenue recognition pattern.

30.3 Contract liabilities

The Group recognised the following liabilities related to contracts with customers and presented under "deposits and cash received in advance" in the statement of financial position.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Contract liabilities - current	93,426,629	151,687,561	43,225,095	50,401,960

Revenue recognised in relation to contract liabilities

Revenue recognised in the current reporting period relates to carried-forward contract liabilities and how much relates to performance obligations that were satisfied in a prior period.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Revenue recognised as contract liabilities at the beginning of the year				
- Revenues from hotel operations	128,516,163	120,555,815	27,230,563	20,802,822
- Revenues from sales of real estate	58,276,980	29,057,593	58,276,980	29,057,593
Total	186,793,143	149,613,408	85,507,543	49,860,415

31 Other incomes

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Management income	55,031,100	75,000,000	64,162,000	83,400,000
Income from contract cancellation	5,719,870	2,993,923	5,719,870	2,993,923
Interest income	52,464,577	46,600,725	59,120,048	43,137,955
Others	20,705,910	33,358,801	14,758,365	31,622,244
Total	133,921,457	157,953,449	143,760,283	161,154,122

32 Expense by nature

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Cost of real estate development	107,020,458	259,038,691	107,020,458	259,084,891
Sales promotion expenses	61,268,872	133,862,218	33,438,305	84,002,894
Employee related expenses	579,839,656	896,869,024	318,610,108	482,595,035
Depreciation and amortisation	517,394,268	379,308,874	235,786,194	203,173,257
Expected credit losses on financial assets	63,517,732	(166,948)	64,024,153	(11,222)
Operating lease rental expense	4,617,633	207,647,271	3,448,773	25,262,357
Business management expense	37,254,994	95,083,827	15,868,372	33,643,343
Repair and maintenance expense	41,151,499	63,396,433	14,215,206	22,165,691
Real estate transfer related expense	7,282,698	13,649,920	7,282,698	13,649,920
Losses on impairment of investments in subsidiaries	-	-	158,782,992	56,550,893
Utilities expense	112,093,409	180,106,382	43,907,560	71,539,780
Finance costs	546,883,269	497,580,531	507,475,072	503,019,172

33 Income tax

Income tax for the year is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Current tax:				
Current tax on profits for the year	2,744,525	38,308,117	-	-
Adjustments in respect of prior year	64,795	(1,476,519)	-	(1,533,870)
Total current tax	2,809,320	36,831,598	-	(1,533,870)
Deferred tax:				
Increase in deferred tax assets (Note 22)	(230,741,056)	(78,209,310)	(207,742,247)	(87,312,766)
Decrease in deferred tax liabilities (Note 22)	(13,661,965)	(13,784,337)	-	-
Total deferred tax	(244,403,021)	(91,993,647)	(207,742,247)	(87,312,766)
Total income tax	(241,593,701)	(55,162,049)	(207,742,247)	(88,846,636)

Income tax on the Group's loss before tax differs from the theoretical amount that would arise using the basic tax rate of the home country of the Company as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Loss before tax	(1,282,734,718)	(357,338,153)	(873,112,147)	(278,728,245)
Tax calculated at a tax rate of 20%	(256,546,944)	(71,467,631)	(174,622,429)	(55,745,649)
Adjustments in respect of prior year	64,796	(1,476,519)	-	(1,533,870)
Tax effect of:				
Joint ventures' results reported net of tax	2,243,867	3,446,491	-	-
Income subject to tax	1,077,697	82,734	1,077,697	82,734
Income not subject to tax calculation	(2,106,000)	(2,106,000)	(28,594,752)	(27,529,367)
Expenses not deductible for tax purpose	(6,256,915)	9,841,074	588,676	1,968,213
Additional expenses deductible for tax purpose	(12,764,804)	(10,028,890)	(6,191,439)	(6,088,697)
Tax losses for which no deferred tax asset was recognised	32,694,602	16,546,692	-	-
Income tax	(241,593,701)	(55,162,049)	(207,742,247)	(88,846,636)

Income tax relating to component of other comprehensive income is as follows:

	Consolidated financial statements					
	2020			2019		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in fair value of:						
- Available-for-sale investments	-	-	-	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)
- Financial assets value at fair value through other comprehensive income	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)	-	-	-
Remeasurement on retirement benefit obligations	14,392,844	(2,878,569)	11,514,275	2,467,681	(493,536)	1,974,145
Other comprehensive expense	(7,544,656)	1,508,931	(6,035,725)	(3,674,819)	734,964	(2,939,855)

	Separate financial statements					
	2020			2019		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in fair value of:						
- Available-for-sale investments	-	-	-	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)
- Financial assets value at fair value through other comprehensive income	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)	-	-	-
Remeasurement on retirement benefit obligations	10,423,620	(2,084,724)	8,338,896	-	-	-
Other comprehensive expense	(11,513,880)	2,302,776	(9,211,104)	(6,142,500)	1,228,500	(4,914,000)

34 Loss per share

Basic loss per share is calculated by dividing the net loss attributable to shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020	2019	2020	2019
Net loss for the year attributable to owners of the parent (Baht)	(1,038,111,130)	(303,685,677)	(665,369,900)	(189,881,609)
Weighted average number of ordinary shares outstanding (shares)	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
Basic loss per share (Baht per share)	(0.287)	(0.084)	(0.184)	(0.053)

The Group does not have dilutive ordinary shares during the year 2020 and 2019.

35 Commitments and contingent liabilities

35.1 Capital expenditure commitments

As at 31 December, the Group had capital expenditure commitments which were not recognised in the financial statements as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Cost of real estate development	42,121,228	46,872,739	42,121,228	46,872,739
Property, plant and equipment	24,074,365	35,381,855	23,010,000	28,172,955
Total	66,195,593	82,254,594	65,131,228	75,045,694

35.2 Operating lease commitments

As at 31 December, the Group had non-cancellable operating lease commitments which were not recognised in the financial statements according to recognition exemptions for short-term leases and leases of low-value assets as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Within 1 year	408,420	135,974,084	408,420	13,404,252
Later than 1 year but not later than 5 years	296,130	368,099,174	296,130	21,771,111
Later than 5 years	-	46,333,333	-	-
Total	704,550	550,406,591	704,550	35,175,363

35.3 Long-term service commitments

As at 31 December, the Group had non-cancellable long-term service commitments which were not recognised in the financial statements as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Within 1 year	10,596,479	30,333,269	7,402,534	26,173,483
Later than 1 year but not later than 5 years	11,178,578	37,933,303	11,172,013	35,918,143
Later than 5 years	13,395,129	16,311,820	13,395,129	16,311,820
Total	35,170,186	84,578,392	31,969,676	78,403,446

35.4 Guarantees

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Bank guarantees	15,131,800	815,131,800	4,449,000	804,449,000

On 31 December 2020, the Group has the outstanding letters of guarantee issued by the banks on behalf of the Company and subsidiaries in respect of obligated guarantees for the normal course of business. The Group also used its bank deposits amounting to Baht 6.54 million (2019: Baht 814.33 million) as collateral for these bank guarantees.

36 Related party transactions

Individuals and entities that directly or indirectly control or are controlled by or are under common control with the Company, including investment entities, associates, joint ventures and individuals or entities having significant influence over the Company, key management personnel, including directors and officers of the Company and close members of the family of these individuals and entities associated with these individuals also constitute related parties.

36.1 Parent entities

The Group is controlled by the following entities:

Name	Relationship type	Place of incorporation	Percentage of shareholding 2020 Percentage	Percentage of shareholding 2019 Percentage
Metro Premier Holding Company Limited	Parent	Thailand	33.84	33.84
Thai Property Public Company Limited	Parent	Thailand	5.45	5.45
Property Perfect Public Company Limited	Ultimate controlling party	Thailand	9.50	9.50

The remaining 51.21% of the shares is widely held.

36.2 Transactions with related parties

During the year, the Group had business transactions with its subsidiaries and related companies. Such transactions, which have been concluded on the terms and basis as determined by the Group and those companies and are in the normal course of business, are summarised below:

	Transfer Pricing Policy
Transactions with parent	
Other incomes	Cost plus margin
Interest expense	6.25% and 9.00% per annum
Transactions with subsidiaries	
Management fee income	Contract price
Interest income	Weighted average finance costs of the Company plus fixed rate
Dividend income	Announced rate
Interest expense	THBFIX (12 months) plus fixed rate
Transactions with joint ventures	
Management fee income	Contract price
Interest income	MLR minus fixed rate per annum for the first interest period and the interest rate shall be revised and mutually agreed every 6 months
Other incomes	Contract price

Significant transactions with related parties are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Management fee income				
Subsidiaries	-	-	9,130,900	8,400,000
Joint ventures	55,000,000	75,000,000	55,000,000	75,000,000
	55,000,000	75,000,000	64,130,900	83,400,000
Interest income				
Subsidiaries	-	-	11,251,789	6,558,181
Joint ventures	28,238,504	20,795,199	28,238,504	20,795,199
	28,238,504	20,795,199	39,490,293	27,353,380
Dividend income				
Subsidiaries	-	-	132,443,761	127,116,837
	-	-	132,443,761	127,116,837
Other incomes				
Parent	5,179,914	-	5,179,914	-
Joint ventures	-	784,453	-	784,453
	5,179,914	784,453	5,179,914	784,453
Interest expense				
Parent	5,900,487	9,354,394	5,929,755	9,390,213
Subsidiary	-	-	1,703,014	2,833,753
	5,900,487	9,354,394	7,632,769	12,223,966

36.3 Outstanding balances arising from sales and purchases of goods and services

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Trade receivables				
Parent	-	7,886	-	-
Joint ventures	-	5,000	-	-
	-	12,886	-	-
Other receivables				
Parent	87,355,772	9,611,556	87,355,772	9,611,556
Subsidiaries	-	-	22,677	616,545
Joint ventures	9,525,599	28,498	9,525,599	28,498
	96,881,371	9,640,054	96,904,048	10,256,599
Accrued interest income				
Subsidiaries	-	-	7,762,339	10,056,219
Joint ventures	13,315,797	9,778,397	13,315,797	9,778,397
	13,315,797	9,778,397	21,078,136	19,834,616
Other payable				
Subsidiaries	-	-	2,157,000	-
	-	-	2,157,000	-
Accrued interest expenses				
Parent	488,014	29,320,000	488,014	29,320,000
Subsidiary	-	-	2,358,751	2,115,726
	488,014	29,320,000	2,846,765	31,435,726

36.4 Loans to related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Current				
Short-term loans to subsidiaries	-	-	244,000,000	140,500,000
Non-current				
Long-term loans to joint ventures	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
Total	523,400,000	395,000,000	767,400,000	535,500,000

Movement of loans to related parties for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Subsidiaries				
Opening net book value	-	-	140,500,000	65,000,000
Additions	-	-	103,500,000	75,500,000
Closing net book value	-	-	244,000,000	140,500,000
Joint ventures				
Opening net book value	395,000,000	315,000,000	395,000,000	315,000,000
Additions	128,400,000	80,000,000	128,400,000	80,000,000
Closing net book value	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000

Loans to related parties were made on commercial terms and conditions with unsecured and carried interest MLR minus fixed rate per annum for the first interest period and the interest rate shall be revised and mutually agreed every 6 months. The fair values are equal to the book value since the effect of the discount rate is insignificant. The fair values are based on discounted cash flows using a discount rate and are within the level 2 of the fair value hierarchy.

The Company has loans to related parties measured at amortised cost. The 12-month expected credit loss allowance was recognised for those loans without any significant increase in credit risk. The lifetime expected credit loss was recognised for those loans with significant increase in credit risk.

36.5 Short-term borrowings from related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Parent				
Subsidiary	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000
	-	-	224,000,000	224,000,000
Total	30,000,000	140,000,000	254,000,000	364,000,000

Movement of short-term borrowings from related party for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Parent				
Opening net book value	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
Repayments	(110,000,000)	-	(110,000,000)	-
Closing net book value	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000

Short-term borrowings from related parties are unsecured and repayable at call and carried interest at THBFIX (12 months) plus fixed rate. The fair values are equal to the book value since the effect of the discount rate is insignificant. The fair values are based on discounted cash flows using a discount rate and are within the level 2 of the fair value hierarchy.

36.6 Key management compensation

Key management includes directors (executive and non-executive). The compensation paid or payable to key management are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2020 Baht	2019 Baht	2020 Baht	2019 Baht
Salaries and other short-term employee benefits	87,027,851	111,083,419	54,732,085	60,849,640
Post-employee benefits	2,445,919	2,723,551	1,964,192	2,352,594
Other long-term employee benefits	3,601	2,952	-	-
Total	89,477,371	113,809,922	56,696,277	63,202,234

Related Parties and Connected Transactions

Significant business transactions with individuals or enterprises that control, or are control by the Company during the year 2020 such as management service, dividend income, other incomes, receipts and payments of borrowings/loans and receipts and payments of interest income/expense. The pricing and terms of those related party transactions are priced and valued on an arms' length basis and the approval of such transactions are done in accordance to applicable rules, regulations, and laws. Details of related party transactions are reported by auditor of the Company as disclosed on the note to financial statements No. 36.

Corporate Information

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Corporate Name:	Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited.
Registration Number:	0107546000164
Head Office:	388 Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Nature of Business:	Hotel and Property Development
Website:	http://www.grandeasset.com
Tel.:	(662) 204-9900
Fax.:	(662) 204-9999
Registered Capital:	Baht 5,000,000,000, at Baht 1 par value
Paid-up Capital:	Baht 3,615,929,965

Investment in Subsidiary Companies

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Company's name	Nature of business	Company Capital (Million Baht)	Number of shares held	Par (Baht)	Percentage of holding (%)
1. Honor Business Co., Ltd.	Hotel	125	1,250,000	100	100
2. Owendelle Co., Ltd.	Hotel	280	28,000,000	10	100
3. Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited	Hotel	937.5	93,750,000	10	98.48
4. Grande Equity Development Co., Ltd.	Property Development	250	2,500,000	100	100

Investment in Joint Venture

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Company's name	Nature of business	Company Capital (Million Baht)	Number of shares held	Par (Baht)	Percentage of holding (%)
1. Grand Star Co., Ltd.	Property Development	1,200	12,000,000	100	40
2. Grand River Forest Co., Ltd.	Property Development	450	4,500,000	100	42
3. Grand Global Gloves Co., Ltd.	Manufacturing and Distribution of Rubber Gloves	100	1,000,000	100	50.50

References

Share Registrar

Thailand Securities Depository Co., Ltd.
The Stock Exchange of Thailand Building,
93 Ratchadapisek Road, Dindang, Dindang, Bangkok 10400, Thailand
Tel. + 66 (0) 2009-9000 Fax. + 66 (0) 2009-9991

Auditor

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower,
179/74-80 South Sathorn Road, Thungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel. + 66 (0) 2844-1000 Fax. + 66 (0) 2286-5050

Lawyer

Legal Business and Consulting Co., Ltd.
NO. 414 Soi Paisarn, Pracharajbampen Road, Kwaeng Huaykwang, Khet Huaykwang,
Bangkok 10310, Thailand
Tel. + 66 (0) 2236-2334 Fax. + 66 (0) 2236-3916

Financial Institution

Krung Thai Bank Public Co., Ltd.
35 Sukhumvit Road, Klong Toey Nua, Wattana, Bangkok 10110, Thailand
Tel. + 66 (0) 2255-2222 Fax. + 66 (0) 2255-9391

Debenture Registrar

Bank of Ayudhya Public Co., Ltd.
1222 Rama III Road, Bang Phongphang, Yan Nawa, Bangkok 10120, Thailand
Tel. + 66 (0) 2296-2000 Fax. + 66 (0) 2683-1298

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (0) 2204 9900 โทรสาร (0) 2204 9999
388 Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4,
Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok Thailand 10110
Tel. (0) 2204 9900 Fax. (0) 2204 9999
http://www.grandeasset.com

HYDE
HERITAGE
THONGLOR

HYDE
SUKHUMVIT 11

HYDE
SUKHUMVIT

HYATT
REGENCY
BANGKOK SUKHUMVIT

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK

SHERATON
Royal Orchid Hotel & Towers

SHERATON
Hua Hin Pranburi Villas

SHERATON
Hua Hin Resort & Spa