



รายงานประจำปี 2566

# ANNUAL REPORT 2023

GRANDE ASSET  
HOTELS & PROPERTY



ส่วนที่

# 1

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

4

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท 5
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง 60
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 71
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ 74
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 112

ส่วนที่

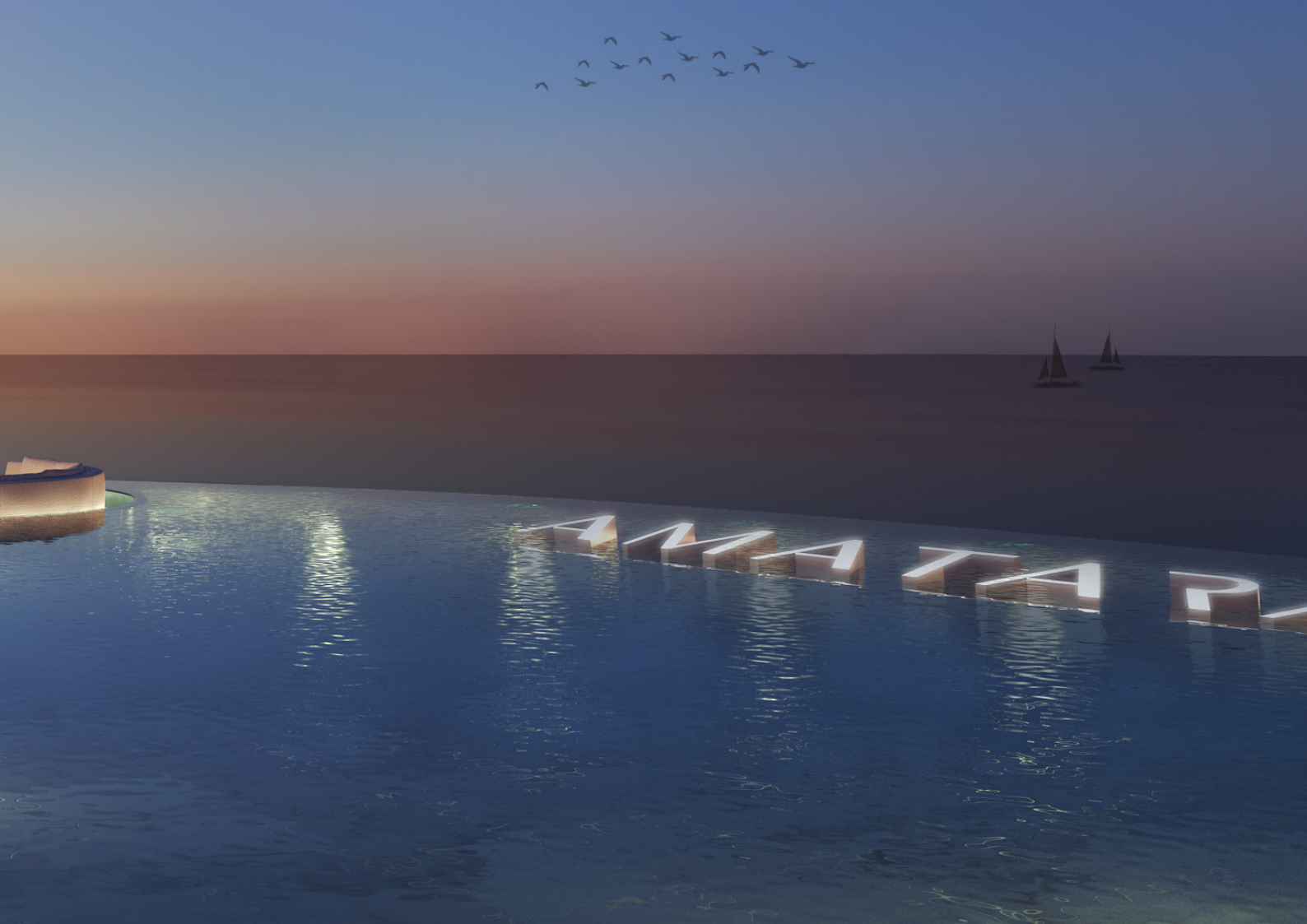
# 2

## การกำกับดูแลกิจการ

116

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ 117
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ  
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ 125
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ 136
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน 145





# CONTENT

## สารบัญ

### ส่วนที่ 3 งบการเงิน

156

#### เอกสารแนบ

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร<br>ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท          | 243 |
| เอกสารแนบ 2 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย  | 257 |
| เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน  | 259 |
| เอกสารแนบ 4 | ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ<br>และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน | 262 |
| เอกสารแนบ 5 | รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ  | 264 |

## คณะกรรมการบริษัท



นายวิชัย

ทองแดง

ประธานกรรมการ /  
กรรมการอิสระ  
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



ดร. พิจิตต

รัตกุล

รองประธานกรรมการ /  
ประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายศานิต

อรรถญาณสกุล

กรรมการ /  
รองประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายวิทวัส

วิภากุล

กรรมการ / กรรมการบริหาร /  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ และประธาน  
เจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม



นางสาววิลาวณีย์

เหลื่อนาคทองดี

กรรมการ / กรรมการบริหาร /  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
กลุ่มการเงิน



นายสุรเดช

นฤหาล้า

กรรมการ / กรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม





นายอมรินทร์  
นฤหล้า

กรรมการ /  
กรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโลธาร์  
ริชาร์ด เพช

กรรมการ



นายชัยวัฒน์  
อุทัยวรรณ

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /  
กรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการอิสระ



นายพรชัย  
กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ /  
กรรมการอิสระ และกรรมการ  
บริหารความเสี่ยง



ดร. บุณริกษ์  
ยอดเพชร

กรรมการอิสระ  
และกรรมการตรวจสอบ

ส่วนที่

# 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน





## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1.1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง การลงทุนในส่วนของการโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว และการลงทุนในส่วนของการผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจด้านใดด้านหนึ่ง และเป็นวิธีในการเพิ่มมูลค่าให้กับกิจการในการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินในระยะยาว

โดยบริษัท ได้แบ่งแยกการดำเนินงานและแผนงานของธุรกิจ ออกเป็น 4 ประเภท คือ

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** บริษัทเน้นการลงทุนในโครงการในทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ หรือแหล่งท่องเที่ยว มีศักยภาพในการพัฒนาสูง สามารถเข้าถึงเครือข่ายการคมนาคมที่สะดวก หลากหลาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อมในบริเวณใกล้เคียง อาทิ โรงแรม สถานศึกษา สถานบันเทิง ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ฯลฯ โดยเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง – สูง ที่ต้องการความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต
- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยบริษัท เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัท ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด หรือในอนาคตไปยังต่างประเทศ โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย
- (ค) **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่**  
ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้
  - ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท
  - โครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2562)

- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤษภาคม 2562)
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า โครงการ เดอะ เทรนด์

(ง) **ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง** ในปี 2563 บริษัทได้เริ่มลงทุนในธุรกิจถุงมือยาง โดยผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางประเภทไนไตร ซึ่งใช้สำหรับภาคอุตสาหกรรม ถุงมือยางสำหรับครัวเรือน และถุงมือยางทางการแพทย์ โดยมีโรงงานตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ปัจจุบันงานก่อสร้างอาคารโรงงานหลังแรกแล้วเสร็จและติดตั้งเครื่องจักรแล้ว 4 สายการผลิต โดยบริษัทได้รับใบรับรองมาตรฐานโรงงานและเริ่มจำหน่ายสินค้าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565

#### 1.1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 จัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 ภายใต้ชื่อ “บริษัท สุขุมวิท เซ็นเตอร์ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท พี.เอส.ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ออฟ คอมพานีส์ จำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 และวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,670,560,011.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,670,560,011.50 บาท

บริษัท และบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ พอสรุปได้ดังนี้

ปี 2564

- เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งเป็นบริษัทร่วม มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเรียกชำระเงินค่าหุ้นครั้งแรกหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 62.50 ล้านบาท บริษัทร่วมได้รับชำระเงินเพิ่มทุนและจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564
- เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลฮิลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ฮิลล์ โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท และได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน



ดังกล่าวกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) ในฐานะทรัสต์ของ GROREIT โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ยื่นสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้ง ๆ ละ 1 ปี รวมเป็นระยะเวลาตลอดทั้งสัญญาเช่า 5 ปี และมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าตั้งแต่ปีที่ 3 - ปีที่ 5

- เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งเป็นบริษัทร่วม มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นทุกรายอีกหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท บริษัทร่วมได้รับชำระเงินเพิ่มทุนและจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564

#### ปี 2565

- บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท ระหว่างวันที่ 17 – 21 มกราคม 2565 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 541,996,940 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 303,518,270 บาท จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565
- เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 980 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทร่วมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565
- ในปี 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund I (“AO Fund 1”) จำนวน 200 ล้านบาท โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 1,025,266,273 หุ้น

#### ปี 2566

- เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 40,000,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมจากเดิม 1,430,000,000 บาท เป็น 1,470,000,000 บาท บริษัทร่วมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566
- เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,117,500,000

- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 938,917,233 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัททยอยยังมีได้ออกจำหน่ายให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 178,582,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยบริษัททยอยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,323,497,050.00 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพคงเหลือจำนวน 1,305,874,077 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566
  - เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอर्स จำกัด ครั้งที่ 5/2566 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 20,000,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทรวมจากเดิม 1,470,000,000 บาท เป็น 1,490,000,000 บาท บริษัทร่วมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566

### 1.1.3. การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้ – ใช้เงินครบตามวัตถุประสงค์ในปี 2566

| ตราสารหนี้                      | การใช้เงิน   | จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ | ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ | รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์                 |
|---------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|--|
| หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565          | 1. เพื่อชำระคืนเงินกู้และหนี้จากการออกตราสารหนี้   | 1,302.70 ล้านบาท         | เดือนกรกฎาคม 2565           | เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน   |
|                                 |  | 1,402.20 ล้านบาท         | เดือนตุลาคม 2565            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2565 จำนวน 1,402.20 ล้านบาท                                |
|                                 | 2. เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ | 795.10 ล้านบาท           | ภายในเดือนมกราคม 2566       | เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ                              |
| หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้   | 276.50 ล้านบาท           | เดือนมกราคม 2566            | เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566 จำนวน 276.50 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2566 |



| ตราสาร<br>หนี้   | การใช้เงิน   | จำนวนเงินที่ใช้<br>โดยประมาณ | ระยะเวลาที่ใช้<br>เงินโดยประมาณ | รายละเอียด / ความคืบหน้าของ<br>การใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการ<br>ดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไป<br>ตามวัตถุประสงค์ |
|--|--|------------------------------|---------------------------------|--|
|  | 2. เพื่อใช้ในการลงทุนใน<br>กิจการที่เกี่ยวข้องกับการ<br>ดำเนินธุรกิจปัจจุบัน | 24.38 ล้านบาท                | ภายในเดือน<br>พฤษภาคม 2566      | เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม<br>ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัท<br>ร่วม        |
|  | 3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนใน<br>กิจการ  | 637.12 ล้านบาท               | ภายในเดือน<br>มิถุนายน 2566     | เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน<br>กิจการ   |
| หุ้นกู้ครั้งที่<br>1/2566  | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการ<br>ออกตราสารหนี้                                   | 732.10 ล้านบาท               | เดือนพฤษภาคม<br>2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ<br>กำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม<br>2566 จำนวน 732.10 ล้านบาท                      |
|  |  | 149.30 ล้านบาท               | เดือนพฤษภาคม<br>2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ<br>กำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม<br>2566 จำนวน 200 ล้านบาท<br>(บางส่วน)            |
| หุ้นกู้ครั้งที่<br>2/2566<br>ชุดที่ 1<br>และชุดที่<br>2              | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการ<br>ออกตราสารหนี้                                   | 373.90 ล้านบาท               | เดือนกรกฎาคม<br>2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ<br>กำหนดไถ่ถอนในเดือนกรกฎาคม<br>2566 จำนวน 373.90 ล้านบาท                      |
|  |  | 186 ล้านบาท                  | เดือนกรกฎาคม<br>2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ<br>กำหนดไถ่ถอนในเดือนกรกฎาคม<br>2566 จำนวน 1,000 ล้านบาท<br>(บางส่วน)          |
| หุ้นกู้ครั้งที่<br>3/2566<br>ชุดที่ 1,<br>ชุดที่ 2<br>และชุดที่<br>3 | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการ<br>ออกตราสารหนี้                                   | 814 ล้านบาท                  | เดือนกรกฎาคม<br>2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ<br>กำหนดไถ่ถอนในเดือนกรกฎาคม<br>2566 จำนวน 1,000 ล้านบาท<br>(บางส่วน)          |
|  | 2. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนใน<br>กิจการ  | 43.90 ล้านบาท                | ภายในเดือน<br>กรกฎาคม 2566      | เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน<br>กิจการ   |

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้ – ยังใช้เงินไม่ครบตามวัตถุประสงค์

| ตราสารหนี้                                  | การใช้เงิน   | จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ | ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ | รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์                          |
|---|--|--------------------------|-----------------------------|---|
| หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้                               | 230 ล้านบาท              | เดือนตุลาคม 2566            | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2566 จำนวน 230 ล้านบาท  |
|   | 2. เพื่อใช้ในการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน | ไม่เกิน 100 ล้านบาท      | ภายในเดือนมิถุนายน 2567     | เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทร่วม   |
|   | 3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ                                    | ไม่เกิน 340 ล้านบาท      | ภายในเดือนมิถุนายน 2567     | เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ  |
| หุ้นกู้ครั้งที่ 5/2566                      | 1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้                               | ไม่เกิน 50 ล้านบาท       | ภายในเดือนเมษายน 2567       | เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2567 จำนวน 3,500 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2567 (บางส่วน) |
|   | 2. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ                                    | ไม่เกิน 150 ล้านบาท      | ภายในเดือนกันยายน 2567      | เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ  |

1.1.4. ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่น

- บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

“จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ”

หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ยหรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอาคาร หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ



หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน เพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของ ผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

“งบดุลรวม” หมายถึง งบดุลของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อยฉบับล่าสุดที่รับการตรวจสอบ หรือสอบทาน (แล้วแต่กรณี) โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิวนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิวนัดเกิดขึ้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

## 1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึง 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| โครงสร้างรายได้                                 | 2566         |            | 2565         |            | 2564         |            |
|---|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
|   | ล้านบาท      | ร้อยละ     | ล้านบาท      | ร้อยละ     | ล้านบาท      | ร้อยละ     |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม                  |              |            |              |            |              |            |
| ห้องพัก   | 1,591        | 58         | 999          | 53         | 259          | 40         |
| อาหารและเครื่องดื่ม                             | 757          | 27         | 523          | 27         | 161          | 24         |
| อื่น ๆ <sup>1</sup>                             | 58           | 2          | 37           | 2          | 18           | 3          |
| รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม               | 2,406        | 87         | 1,559        | 82         | 438          | 67         |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                  | 169          | 6          | 136          | 7          | 60           | 9          |
| รายได้ค่าเช่า                                   | 46           | 2          | 31           | 2          | 17           | 3          |
| เงินปันผลรับ                                    | 11           | -          | 11           | 1          | 11           | 2          |
| รายได้อื่น <sup>2</sup>                         | 133          | 5          | 157          | 8          | 124          | 19         |
| <b>รวมรายได้ทั้งสิ้น</b>                        | <b>2,765</b> | <b>100</b> | <b>1,894</b> | <b>100</b> | <b>650</b>   | <b>100</b> |
| <b>อัตราการเติบโตของรายได้รวม (%)</b>           | <b>46%</b>   |            | <b>191%</b>  |            | <b>(43%)</b> |            |
| อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงแรม (%)               | 54%          |            | 256%         |            | (45%)        |            |
| อัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%) | 24%          |            | 127%         |            | (65%)        |            |

หมายเหตุ 1) รายได้อื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าซักผ้า ศูนย์ออกกำลังกาย และศูนย์บริการธุรกิจ เป็นต้น

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

### 1.2.2. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ประกอบธุรกิจ 4 ประเภท ได้แก่

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** เพื่อพักอาศัย พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ทั้งแนวสูงและแนวราบ ซึ่งบริษัท เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และแหล่งท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยรูปแบบของการพัฒนาโครงการจะขึ้นอยู่กับลักษณะและที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้มา เช่น ขนาดของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ลักษณะของชุมชนโดยรอบ และข้อจำกัดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โครงการในปัจจุบันและที่ผ่านมาของบริษัท มีดังต่อไปนี้

#### โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium)

โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทมิกซ์ยูสส์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ จากุซซี่ ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด และลานจอดรถกว่า 736 คัน โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 13 เพียง 70 เมตร จากถนนสุขุมวิท สะดวกสบาย ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคม 2550 โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ เทรนด์ดี้ ออฟฟิศ (อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น พื้นที่ขายจำนวน 29,850 ตารางเมตร) เทรนด์ดี้ เรสซิเดนซ์ (อาคารชุดพักอาศัย สูง 18 ชั้น โดยเป็นห้องชุดรวมทั้งสิ้น 530 หน่วย พื้นที่ขายจำนวน 25,375 ตารางเมตร) และเทรนด์ดี้ พลาซ่า (อาคารส่วนพลาซ่า ร้านอาหาร และร้านค้าย่อย สูง 3 ชั้น พื้นที่ขายจำนวน 10,387 ตารางเมตร)

#### โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ทแบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการ บลูลากูน คอนโดมิเนียม (Blue Lagoon Condominium) และโครงการไอร์แลนด์ วิลล่า (Island Villas) ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม เซอวตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท มีสระว่ายน้ำที่เป็นเสมือนทะเลสาบขนาดใหญ่รายล้อมอาคารคอนโดมิเนียมและวิลล่าทุกหลัง (Swimming Lagoon Pool) เพื่อให้ลูกค้าสามารถสัมผัสกับบรรยากาศของสายน้ำและความร่มรื่น โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการ ดังนี้

โครงการ Blue Lagoon Condominium ตั้งอยู่บนพื้นที่ 17 ไร่ เป็นคอนโดมิเนียม ขนาดสูง 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง โดยอาคารแต่ละหลังจะมีห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ระหว่าง 148 ถึง 150 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต คอนโดมิเนียมของโครงการมีทั้งหมด 108 ยูนิต

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

### โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit)

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

โครงการไฮด์ สุขุมวิท เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยรูปแบบแนวคิดใหม่ ทุกตารางเมตรออกแบบให้สะท้อนความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับชีวิตยุคใหม่ บนชั้น 5 ของอาคาร ครอบคลุม พื้นที่กว่า 2,500 ตารางเมตร 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

### โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11)

สืบเนื่องจากความสำเร็จในการพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงให้ความสนใจต่อห้องชุดขนาดเล็กถึงปานกลางอยู่อีกเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงได้จัดซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 11 เพื่อพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เพื่อตอบสนองความต้องการห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กถึงปานกลางของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยใช้บริษัทออกแบบที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้ง A49 และ PIA มาเป็นผู้ออกแบบ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า ในระดับมาตรฐานเดียวกับโรงแรม 5 ดาวในเครือของบริษัท นอกจากนี้ทางโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ได้รับรางวัล Best Landscape Architectural Design 2016 ซึ่งเป็นการรับรองคุณภาพของโครงการได้เป็นอย่างดี

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



### โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor)

โครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ซึ่งประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 45 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 311 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน และ แฟลท์เฮาส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 40 ถึง 357 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกว่า 2,000 ตารางเมตร ทั้งหมด 8 ชั้น 28 ฟังก์ชัน มูลค่าโครงการกว่า 6,000 ล้านบาท ราคาเริ่มต้นที่ 10.99 ล้านบาท พื้นที่โครงการขนาด 2-2-18 ไร่ ติดถนนใหญ่บนสุขุมวิท ห่างจาก BTS ทองหล่อเพียง 250 เมตร ทั้งนี้ย่านทองหล่อ เป็นย่านที่คนไทย และชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นให้ความนิยมมาอย่างยาวนาน เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ไม่ว่าจะเป็น ร้านอาหาร ชั้นเลิศ โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนระดับแนวหน้าของประเทศ อยู่ใกล้โรงพยาบาลชั้นนำ เช่น รพ. สมิติเวช รพ. บำรุงราษฎร์ หรือศูนย์การค้าระดับลักซ์ชีวิ เช่น เอ็มควอเทียร์ (Emquartier), เอ็มโพเรียม (Emporium)

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ เกิดจากการผนึกกำลังกันระหว่าง 3 บริษัทชั้นนำของไทย และระดับโลก ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซูมิโตโม ฟอรัลเอสตี้ สิงคโปร์ แอลทีดี บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อันดับ 1 ใน 5 ของประเทศญี่ปุ่น มาร่วมกันพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองไทย

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

### โครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง (Amatara Residences Rayong)

โครงการ อมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง เมกะโปรเจกต์ บนพื้นที่ 92-3-12 ไร่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเมืองไทย ร่วมกับ “อมาธารา เวลเนสเซอร์วีส์” แบรนด้าธุรกิจ Holistic Wellness ชื่อดังที่ประสบความสำเร็จจากภูเก็ต เดินหน้าปั้นโครงการที่อยู่อาศัยระดับ Ultra Luxury อมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง ประกอบด้วยพูลวิลล่าริมชายหาดแบบ 2, 3 และ 4 ห้องนอนที่แล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่ พร้อมวางแผนพัฒนาเฟสสอง เตรียมนำเสนอพูลวิลล่าบนเนินเขาวิวทะเลแห่งแรกหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง ตลอดจน Sky Bar สุดหรูวิวทะเลสุดตระการตาแบบพาโนรามาแห่งแรกในระยอง อีกหนึ่งไฮไลต์สำคัญ

ของโครงการคือบริการอันเหนือระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับเวิลด์คลาส พร้อมด้วย Facilities อันครบครันตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ Health & Well-Being พร้อมปักหมุดเป็น Destination ที่พักอาศัยและบ้านตากอากาศเพื่อสุขภาพระดับโลก มุ่งสร้าง Wellness Community แบบครบวงจรหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง และร่วมผลักดันให้ระยองและประเทศไทยเป็น Wellness Tourism Hub ของโลก

โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง ได้สามบริษัทดีไซน์ชื่อดังมาร่วมรังสรรค์เมกะโปรเจกต์สุดตระการตา ทั้ง Nava Design Studio, That is ITH Interior และ IBUKU Design Studio ซึ่งได้แรงบันดาลใจจากผลงานสถาปัตยกรรมเพื่อความยั่งยืนและมุ่งเน้นการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง นับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่จับมือกับ IBUKU Design Studio เพื่อออกแบบสิ่งก่อสร้างในโครงการ ด้วยการดูแลงานดีไซน์โดยทั้งสามบริษัท ทุกพื้นที่ในโครงการ พร้อมนำเสนองานออกแบบที่เน้นดีไซน์เรียบหรูสวยงามแบบไม่มีวันล้าสมัย พร้อมเลือกใช้วัสดุ พรีเมียมและงานดีไซน์ที่กลมกลืนกับธรรมชาติ ทั้งภูเขารายล้อมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่มากกว่า 5,500 ต้น ซึ่งเป็นต้นไม้ดั้งเดิมในพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุรักษ์ไว้ รวมถึงวิวทะเลตะวันออกอันงดงาม พร้อมจัดเต็มพื้นที่ส่วนกลางเพื่อไลฟ์สไตล์หรูหราเหนือระดับ สระว่ายน้ำ Infinity, ร้านอาหาร, Sky Bar และ Beach Club ตลอดจน Service ที่ส่งเสริมสุขภาพองค์รวมแบบยั่งยืน เหมาะสำหรับทั้งคู่รักที่ต้องการเติมเต็มไลฟ์สไตล์การพักผ่อนร่างกายและจิตใจ ตลอดจนครอบครัวเล็ก-ใหญ่ โดยสมาชิกทุกคนสามารถเพลิดเพลินกับกิจกรรมมากมายในโครงการร่วมกันได้อย่างลงตัว

ในฐานะผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเมืองไทย เรามุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่ยกระดับความสุขในทุกมิติของผู้อยู่อาศัยผ่านการดีไซน์ให้ตัวโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ชีวิตอันสะดวกสบาย โดย อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง เป็น Branded Residence ใน Segment Luxury ที่นำเสนอที่สุดแห่งการอยู่อาศัย พร้อมยังเหนือกว่าด้วยการมอบบริการด้านสุขภาพแบบองค์รวม (Holistic Wellness) สอดรับกับเมกะเทรนด์ของโลกยุคใหม่ โดยเราได้ดึงแบรนด์ อมาธारा เวลเนสเซอร์ รีสอร์ท ที่โดดเด่นด้านธุรกิจการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร ซึ่งได้รับรางวัลกินรีระดับเหรียญทอง ประเภทการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ สาขาเวลเนส แอนด์ สปา ริทธีต จากการประกาศผลรางวัลอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย ครั้งที่ 14 ประจำปี 2566 เชื่อว่าการผนึกกำลังกับพันธมิตรที่แข็งแกร่งด้านสุขภาพ จะส่งผลให้โครงการฯ เป็นเวลเนสแลนด์มาร์กใหม่ระดับเวิลด์คลาสได้ไม่ยาก พร้อมร่วมกันผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่ฮับท่องเที่ยวด้านสุขภาพชั้นนำของโลก แกรนด์ แอสเสทฯ ยังคงยึดมั่นในการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ดีมานด์ของตลาดเพื่อมอบการลงทุนที่คุ้มค่าและมอบฟังก์ชันการอยู่อาศัยเหนือระดับ โครงการฯ ตั้งอยู่บนทำเลเปี่ยมศักยภาพใจกลางเขตการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ฮับใหญ่แห่งอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวภาคตะวันออก ใกล้ทั้งกรุงเทพฯ และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ตอบโจทย์ดีมานด์จากทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำธุรกิจหรือพักอาศัย”

ปัจจุบันการพัฒนาโปรเจกต์ในเฟสแรกเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้ว พร้อมเข้าอยู่ทั้งสิ้น 9 หลัง มีทั้งแบบ 2, 3 และ 4 ห้องนอน โดยกำลังเดินทางพัฒนาเฟสสองซึ่งจะเริ่มก่อสร้างช่วงปี 2567 สำหรับในเฟสนี้ เราเตรียมสร้างปรากฏการณ์ครั้งใหม่ให้แก่จังหวัดระยองและภาคตะวันออก ไม่ว่าจะเป็น

วิลล่าบนเนินเขาวิวิธทะเลแห่งแรกหนึ่งเดียวของระยอง นำเสนอตัวเล็ก 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวนทั้งสิ้น 9 หลัง พร้อมปรับดีไซน์ให้มีความทันสมัยแต่คงไว้ซึ่งความกลมกลืนกับธรรมชาติโดยรอบ นอกจากนี้ เฟสสองจะมาพร้อม "Sky Bar" สเปซแสงงดงามวิวิธทะเลแบบพาโนรามาแห่งแรกของระยอง เตรียมปักหมุดเป็นเดสทินชั่นชมอาทิตย์อัสดงริมทะเลที่สวยงามที่สุดแห่งภาคตะวันออก นอกจากนี้เรายังเตรียมเปิดให้บริการ Beach Club ที่ออกแบบโครงการโดย IBUKU และบริหารจัดการโดย อมาธारा เวลเลเซอร์ รีสอร์ท เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์เหนือระดับให้ผู้เข้าพักในโครงการ ทั้งยังเปิดให้คนทั่วไปได้แวะเวียนมาเที่ยวได้เช่นเดียวกับ "Sky Bar" และในเฟสต่อ ๆ ไป

- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเอง หรือเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อหรือเช่าที่ดิน จัดหาและจัดจ้าง ที่ปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ซัพพลายเออร์ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการดังกล่าว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัท ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ บริษัท Hyatt International Corporation ให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม โดยบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) กรุงเทพมหานคร โรงแรมรอยัลออคิด เซอร่าตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส (Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers) ซึ่งบริษัทเข้าซื้อธุรกิจมาในเดือนเมษายน 2561 โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort and Spa) จังหวัดเพชรบุรี และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กลุ่ม Marriott International ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำ มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 7,000 แห่ง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ณ ปัจจุบัน Marriott International บริหารโรงแรมทั้งหมด 30 แปรนด์ 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® ขณะที่บริษัท Hyatt International Corporation เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรมไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit) ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งใหม่ให้กับบริษัท โดยโรงแรมได้เปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม 2562 ซึ่งกลุ่ม Hyatt International Corporation เป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำระดับ 4-5 ดาว มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรม

และมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 700 แห่ง ในกว่า 54 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ดีที่สุดในโลก ณ ปัจจุบัน Hyatt International Corporation บริหารโรงแรมทั้งหมด 12 แบรินด์ 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®

รายละเอียดโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท มีดังต่อไปนี้

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

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับบริการโรงแรมครบวงจร อาทิเช่น ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ เวสทิน เวิร์คเฮ้าส์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารีน่าสปา

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ประกอบด้วยชั้นให้บริการ ดังนี้

|  | ชั้น  |
|--|-------|
| แผนกต้อนรับชั้นล่าง (Lower Lobby and Concierge)                                  | G     |
| ที่จอดรถและสำนักงานบริษัท  | 5-6   |
| แผนกต้อนรับ ห้องอาหารซีชั้นนอล เทสต์, เซสท์ บาร์ แอนด์ เทอเรส, ห้องแกรนด์ บอลรูม | 7     |
| ห้องอาหารญี่ปุ่นคิสโซะ, ห้องประชุม และศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center)     |       |
| สระว่ายน้ำ, เวสทิน เวิร์คเฮ้าส์ ฟิตเนส สตูดิโอ, วารีน่า สปา และสถานเสริมความงาม  | 8     |
| ห้องพักและห้องสวีท   | 10-24 |
| ห้องจัดเลี้ยง Altitude   | 25    |

**ด้านห้องพัก**

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มีห้องพักจำนวน 362 ห้อง ตั้งอยู่บนชั้น 10 ถึงชั้นที่ 24 โดยแบ่งลักษณะของห้องพักได้ดังนี้



| ประเภทห้องพัก                       | จำนวนห้อง  |
|-------------------------------------|------------|
| 1. Deluxe                           | 220        |
| 2. Premium Deluxe                   | 50         |
| 3. Executive Deluxe                 | 61         |
| 4. Deluxe Suite and Executive Suite | 30         |
| 5. Presidential Suite               | 1          |
| <b>รวม</b>                          | <b>362</b> |

โดยห้องพักสำหรับลูกค้าพิเศษระดับผู้บริหาร (Executive Deluxe) รวมทั้ง ห้องชุด (Executive Suites) และห้องชุดพิเศษ (Presidential Suite) อยู่บนชั้น 22 ถึงชั้น 24 โดยมี Westin Executive Club Lounge เพื่อให้บริการพิเศษสำหรับลูกค้าผู้บริหาร อาทิ Express Check In / Out อาหารเช้าแบบส่วนตัว ซายามบ่าย ค็อกเทลยามค่ำ และอื่นๆ อีกมากมาย

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกสบายสูงสุดแก่ผู้มาใช้บริการในบรรยากาศที่อบอุ่นสบายแบบเป็นกันเอง นอกจากนี้ ทางโรงแรมได้จัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก โดยเฉพาะ Heavenly® Bed เติยงสัญลักษณ์ชื่อดังของเวสตินในทุกห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อีกครบครัน เพื่อรองรับและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้านักธุรกิจโดยเฉพาะ

นอกจากนี้ ทางโรงแรม ยังจัดให้มีการตกแต่งและให้บริการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ดังนี้

| ประเภท                       | รายละเอียด  |
|------------------------------|---|
| Handicap Room                | บนชั้น 10 สำหรับลูกค้าที่มีความบกพร่องทางร่างกาย  |
| Westin Executive Club Lounge | บนชั้น 24 สำหรับลูกค้านักธุรกิจระดับผู้บริหาร ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและบริการพิเศษอื่นๆ ทั้ง Check In / Out อาหารเช้า อาหารว่าง สำหรับลูกค้าที่เข้าพักบนชั้น 22-24 |

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรม เดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

| โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท       | 2566  | 2565  | 2564  |
|--|-------|-------|-------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)                | 69.6% | 58.3% | 19.5% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน) | 5,167 | 4,034 | 2,308 |

### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มุ่งเน้นการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการจัดเลี้ยง โดยเน้นที่คุณภาพของบริการที่ประทับใจ และคุณภาพของอาหารที่จัดเตรียมโดยพ่อครัวที่มีประสบการณ์ ภายในโรงแรมมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

| ห้องอาหาร   | ชั้น                                 | ประเภทอาหาร                  | ความจุ (ที่นั่ง) | เวลาบริการ                       |
|---|--------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------------------------|
| ห้องอาหารซีซั่นอล เทสต์<br>Seasonal Tastes Restaurant | 7                                    | อาหารนานาชาติ                | 105              | 06.00-23.00 น.                   |
| เซสท์ บาร์ แอนด์ เทอเรส Zest<br>Bar & Terrace         | 7                                    | อาหารว่าง<br>และ เครื่องดื่ม | 62               | 7.00-01.00 น.                    |
| ห้องอาหารญี่ปุ่น คิซโซ Kisso<br>Japanese Restaurant   | 8                                    | ญี่ปุ่น                      | 110              | 12.00-14.30 น.<br>18.00-22.30 น. |
| พูล บาร์<br>Pool Bar                                  | 8                                    | อาหารว่าง<br>และ เครื่องดื่ม | 28               | 10.00-19.00 น.                   |
| บริการ อิน-รูม ไดニング<br>In-Room Dining Service        | ให้บริการอาหารในห้องพักลด 24 ชั่วโมง |                              |                  |                                  |

นอกจากนี้ ในด้านการจัดเลี้ยง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ ลูกค้าที่ต้องการจัดงานแต่งงาน งานประชุมสัมมนา งานเปิดตัวสินค้า งานสังสรรค์ของราชการและบริษัทเอกชน โดยมีห้องประชุมสัมมนาและจัดเลี้ยงหลายลักษณะเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละประเภท ดังนี้

| ห้องสัมมนา/จัดเลี้ยง                                     | พื้นที่ (ตร.ม.) | ชั้น | ความจุ (คน)                |
|--|-----------------|------|----------------------------|
| ห้อง แกรนด์ บอลรูม (Grand Ballroom)*                     | 624.00          | 7    | คอกเทล / บุฟเฟต์ 500 / 350 |
| ห้องบอลรูม A (Ballroom A)                                | 312.00          | 7    | คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130 |
| ห้องบอลรูม B (Ballroom B)                                | 312.00          | 7    | คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130 |
| ห้องสเตทรูม 1 และ 2 เปิดเชื่อมต่อกัน<br>(State Room 1+2) | 153.00          | 8    | คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60  |
| ห้องสเตทรูม 1 (State Room 1)                             | 76.5            | 8    | คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24   |
| ห้องสเตทรูม 2 (State Room 2)                             | 76.5            | 8    | คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24   |
| ห้องสเตทรูม 3 (State Room 3)                             | 148.50          | 8    | คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60  |

| ห้องสัมมนา/จัดเลี้ยง                | พื้นที่ (ตร.ม.) | ชั้น | ความจุ (คน)                |
|-------------------------------------|-----------------|------|----------------------------|
| ห้อง บอร์ดรูม (Board Room 1)        | 36.00           | 8    | คอกเทล / คลาสรูม 30 / 18   |
| ห้อง บอร์ดรูม 2 (Board Room 2)      | 21.00           | 8    | คอกเทล / บอร์ดรูม 15 / 10  |
| ห้องโถง 1 (Botan 1)                 | 20.6            | 8    | คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8  |
| ห้องโถง 2 (Botan 2)                 | 19.6            | 8    | คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8  |
| ห้องโถง 3 (Botan 3)                 | 19.4            | 8    | คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8  |
| ห้องโถง 4 (Botan 4)                 | 18.4            | 8    | คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8  |
| อัลติจูด เล้าจ์ (Altitude Lounge)   | 255             | 25   | คอกเทล / บอร์ดรูม 200 / 40 |
| อัลติจูด ไบบรารี (Altitude Library) | 49              | 25   | คอกเทล / บอร์ดรูม 20 / 15  |

หมายเหตุ: \* ห้อง แกรนด์บอลรูม สามารถแบ่งเป็น 2 ห้อง คือ บอลรูม เอ และบอลรูม บี

### การให้บริการด้านอื่นๆ

โรงแรมมีบริการด้านอื่นๆ เพื่อความสะดวกสบายของลูกค้า ได้แก่ ศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center) บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตลอด 24 ชั่วโมง บริการซักรีด สำนักงานตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่า ลิμουซีน และบริการด้านการติดต่อสื่อสาร

นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการพิเศษเฉพาะจาก เวสทิน ให้แก่ลูกค้าของโรงแรม ได้แก่ Westin Service Express® ซึ่งเป็นหน่วยงานที่จะให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกๆ เรื่อง โดยลูกค้าสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ของโรงแรมเพียงคราวเดียวเพื่อใช้บริการของโรงแรมหลายด้าน โดยไม่ต้องเสียเวลาติดต่อเจ้าหน้าที่โรงแรมในแต่ละแผนก และ Westin One Call® เป็นการให้บริการในการสำรองห้องพักและห้องประชุมจัดเลี้ยงแบบเบ็ดเสร็จ เช่น ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะจัดงานสังสรรค์ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะงานประเภทใดๆ เพียงแค่ติดต่อมาที่พนักงาน Westin One Call® ก็สามารถที่จะนำเสนอรูปแบบของการจัดงาน ติดต่อประสานงานบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ดูแลและควบคุมการดำเนินงานเพื่อให้ได้ตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ ยังมี Westin Kids Club® เป็นบริการพิเศษสำหรับลูกค้าของเวสทินที่มาใช้บริการห้องพักแบบครอบครัว ซึ่งเน้นความสำคัญของเด็ก โดยจัดอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับเด็กไว้บริการเป็นพิเศษ ตลอดจนของเล่น เตียงสำหรับเด็กเล็ก ซึ่งเป็นเครื่องมือพิเศษที่จัดไว้ตามมาตรฐานเวสทินไว้บริการเด็กที่มีอายุระหว่าง 3-12 ปี

### โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส (Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers)

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง 30 สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย อยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานตากสินเพียง 1.6 กิโลเมตร ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร โรงแรม และห้างสรรพสินค้า อีกทั้งยังอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โรงแรมบริหารจัดการโดยกลุ่ม Marriott International ในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น

ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ที่จอดรถ อาคารมีทั้งหมด 28 ชั้น มีห้องพักจำนวนทั้งหมด 726 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้อง ดังนี้

| ประเภทห้องพัก                      | จำนวนห้อง  |
|------------------------------------|------------|
| 1. Deluxe Riverview                | 324        |
| 2. Premium Deluxe Riverview        | 240        |
| 3. Junior Riverview Suite          | 19         |
| 4. Executive Riverview Suit        | 33         |
| 5. Club Deluxe Riverview           | 95         |
| 6. Club Junior Riverview           | 4          |
| 7. Club Executive Riverview        | 10         |
| 8. Royal Orchid Presidential Suite | 1          |
| <b>รวม</b>                         | <b>726</b> |

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

| โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน<br>โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส | 2566  | 2565  | 2564  |
|--|-------|-------|-------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)                            | 59.4% | 35.3% | 6.2%  |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)             | 3,841 | 3,120 | 2,345 |

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

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 ให้บริการห้องพักรวมจำนวน 241 ห้อง โดยเป็นห้องสวีทจำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักเชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลาภูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตรทอดตัวลดเลี้ยวไปตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้่นานาชนิดแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งเพลิดเพลินกับวิวทะเล ท้องฟ้าสีคราม และชายหาดที่สวยงาม ห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย อบอุ่นด้วยโทนสีและการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย



ภายในห้องพักประกอบด้วย “เชอราตัน สวีท สลিপเปอร์เบ็ด” เตียนนอนลิขสิทธิ์เฉพาะของเชอราตัน ห้องน้ำกว้างขวางโดดเด่นด้วยกระจกขนาดใหญ่ มีอ่างอาบน้ำแยกกับห้องอาบน้ำแบบฝักบัว และ แอลซีดีทีวี สามารถเลือกพักในห้องพักแบบมีสวนส่วนตัวหรือห้องพักติดสระว่ายน้ำที่เพียงแค่วางลงจาก ระเบียงก็สามารถเพลิดเพลินกับการว่ายน้ำได้ทันที ห้องสวีทมีทั้งหมด 12 ห้อง ขนาด 98 ตารางเมตร ติดตั้งแอลซีดีทีวีพร้อมเครื่องเล่นดีวีดี ตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่มีมุมแต่งตัว ชุดคลุมอาบน้ำผ้าไหม ผลิตภัณฑ์ของใช้ในห้องพักจาก Shine for Sheraton™ bath amenities ทุกห้องพักมีระเบียงส่วนตัว สำหรับนั่งพักผ่อนภายนอก อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และ อินเทอร์เน็ตแบบไร้สายในห้องพัก อำนวยความสะดวกให้ผู้เข้าพักไม่พลาดทุกการติดต่อ

ห้องอาหารและบาร์ของรีสอร์ทให้บริการทั้งอาหารไทยต้นตำรับ เมนูเด่นจากประเทศต่างๆ ใน เอเชีย รวมทั้งอาหารนานาชาติ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มความสุขสนุกสนานในวันพักผ่อนแก่ ผู้เข้าพัก อาทิ เทนนิส กีฬาทางน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ สนามกอล์ฟระดับโลกที่อยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ท หรือ เลือกพักผ่อนคลายที่ “ซาวัน สปา ฟอว์ เชอราตัน” ซึ่งให้บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล และ ทรีทเมนต์ต่างๆ ที่ช่วยฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย หรือเพื่อเสริมความงาม สำหรับผู้เข้าพัก วัยเยาว์ “สตาร์ คลับ” เป็นพื้นที่กิจกรรมของคุณหนูๆ มีทั้งกิจกรรมเสริมทักษะและสันทนาการเพื่อ ความเพลิดเพลินของเด็กๆ โดยเฉพาะ

### ด้านห้องพัก

ห้องพักแบบเดอลักซ์ ประกอบด้วย เดอลักซ์ การ์เด็น วิว เดอลักซ์ การ์เด็น เทอเรซ เดอลักซ์ ลาภูน วิว เดอลักซ์ ลาภูน แอคเซส และ เดอลักซ์ โอเชียน ฟรอนท์ ห้องพักแบบสวีท ประกอบด้วย ลาภูน สวีท และ โอเชียน สวีท

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท<br>แอนด์ สปา | 2566  | 2565  | 2564  |
|--|-------|-------|-------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)                  | 52.9% | 50.2% | 33.0% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)   | 3,569 | 3,339 | 2,862 |

### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารและบาร์ ประกอบด้วย

**ห้องอาหาร เดอะ เดค (The Deck)** ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ ภายในห้องปรับอากาศหรือที่ระเบียงริมสระว่ายน้ำ ห้องอาหารสามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 185 ที่นั่ง เปิดให้บริการอาหารเช้า ตั้งแต่เวลา 6.30-10.30 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.30-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-22.00 น.

**ห้องอาหาร อิน เอเชีย (InAzia)** เปิดให้บริการอาหารค่ำ นำเสนอเมนูเด่นๆ จากประเทศต่างๆ ในเอเชีย สามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 100 ท่าน ผู้ให้บริการสามารถเลือกนั่งได้ทั้งบริเวณนอกห้องอาหารติดสระว่ายน้ำ หรือภายในห้องปรับอากาศ ติดกันคือ **“เท็น ดิกรี ไวน์เชลลาร์”** ห้องเก็บไวน์และแชมเปญนานาชนิดรวมทั้งไวน์ในคอลเล็กชั่น “ไวน์ ออฟ เดอะ เวิลด์” เปิดให้บริการอาหารค่ำทุกวัน ตั้งแต่เวลา 18.00-22.30 น.

**ห้องอาหารซาลาส (Salas)** ประกอบด้วยศาลาริมสระน้ำทั้งหมด 10 หลัง และที่นั่งรับประทานอาหารบริเวณหน้าบาร์ สามารถรองรับผู้มารับประทานอาหารได้ถึง 70 ท่าน ให้บริการอาหารเมดิเตอร์เรเนียน สไตล์ไฮม์เมต รสชาติต้นตำรับ และเครื่องดื่มต่างๆ ตลอดวัน เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 11.00-21.30 น.

**ลูน่า ลานาย์ (Luna Lanai)** ห้องอาหารและบาร์แบบเปิดโล่งรับลมทะเล ให้บริการอาหารไทย อาหารทะเล และ บาร์บีคิว ในบรรยากาศสบายๆ ใกล้ชิดธรรมชาติ ท้องฟ้าสีคราม และความงามของท้องทะเลอ่าวไทย เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-23.00 น.

**ซันดารา เล้าจน์ (Sundara Lounge)** ให้บริการเครื่องดื่มนานาชนิดและอาหารทานเล่น สามารถรองรับได้ 60 ท่าน เลือกนั่งได้ทั้งภายในห้องปรับอากาศและบริเวณล็อบบี้ด้านนอก ในเวลากลางคืน ตั้งแต่ 19.45-20.30 น. มีวงดนตรีเล่นสดให้ความเพลิดเพลิน เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-24.00 น.

### การให้บริการด้านอื่นๆ

**ห้องประชุมสัมมนา** สถานที่จัดงานประชุมของโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้รับการออกแบบตกแต่งอย่างพิถีพิถันและจัดสรรพื้นที่อย่างลงตัวเพื่อรองรับรูปแบบการจัดงานอันหลากหลาย ประกอบด้วยห้องแกรนด์ บอลรูม และห้องประชุมเล็ก 2 ห้อง พื้นที่รวม 820 ตารางเมตร ห้องประชุมที่หรูหรา โอ่อ่า และสมบูรณ์แบบที่สุด รวมถึง “เดอะ แชนเดอเลียร์” (The Chandelier) พื้นที่ 892 ตารางเมตร ด้วยเพดานที่สูงถึง 7.6 เมตร การตกแต่งในโทนสีอันอบอุ่น พร้อมด้วยหน้าต่างยาวจรดเพดานเพื่อรับแสงธรรมชาติ สามารถรองรับผู้เข้าร่วมการประชุมหรืองานเลี้ยงสังสรรค์ขนาดใหญ่ได้ถึง 800 คน ทั้งนี้ห้องประชุมทั้งหมดนำเสนอความพร้อมด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและเทคโนโลยีอันทันสมัย และสามารถแบ่งย่อยเพื่อความสะดวกสบาย และตอบสนองความต้องการในรูปแบบที่ต่างกันได้รวมถึง 7 ห้องด้วยกัน

นอกจากนี้เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์อย่างมีระดับไม่เหมือนใคร ให้กับงานเลี้ยงสังสรรค์ของคุณ ไม่ว่าจะเป็นงานเลี้ยงริมสระในแบบลา구나 งานเลี้ยงท่ามกลางสวนเขียวชอุ่ม หรืองานเลี้ยงในบรรยากาศ

สบายๆ ริมหะเลอ่าวไทย โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถเนรมิตความประทับใจในทุกรูปแบบ ให้ทุกโอกาสสำคัญเต็มเปี่ยมไปด้วยช่วงเวลาแห่งความน่าประทับใจและน่าจดจำ

**สตาร์ คลับ** คลับสำหรับเด็กๆ เสนอพื้นที่พิเศษเฉพาะสำหรับเด็กอายุระหว่าง 4-12 ปี ลักษณะเหมือนบ้านรูปทรงลูกเต๋าสีสันสดใสขนาดใหญ่ แยกจากตัวอาคารของรีสอร์ท พื้นที่กว้างขวาง เฟอร์นิเจอร์สีสันสดใส อุปกรณ์ต่างๆ ออกแบบมาสำหรับเด็กๆ โดยเฉพาะ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เด็กๆ ได้สนุกกันอย่างเต็มที่กับของเล่น อุปกรณ์การเรียนรู้ที่ช่วยเสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ของเด็กๆ ควบคู่ไปกับการเรียนรู้เกี่ยวกับธรรมชาติของสัตว์และพืชพันธุ์ต่างๆ นอกจากนี้ยังมีสระว่ายน้ำสำหรับเด็กๆ และสนามเด็กเล่นกลางแจ้งสำหรับเด็กๆ สตาร์คลับจัดกิจกรรมที่ช่วยฝึกฝนความคิดและจินตนาการของเด็กๆ สนุกสนานและได้ออกกำลังกายอย่างเต็มที่ เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-18.00 น.

**ชาयน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน** (Shine Spa for Sheraton™) ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของรีสอร์ท ภายในมีห้องทรีตเมนต์ 12 ห้อง รวมทั้งห้องทรีตเมนต์แบบสวีท 2 ห้อง ห้องวารีบำบัด ห้องอาบร้อนที่สามารถนวดตัวด้วยสายน้ำ อ่างจากุซซี่ ห้องชาวน้ำ ห้องอบไอน้ำที่แยกเป็นสัดส่วนกันระหว่างชายและหญิง ติดกันคือ “ชาลอน” คู่มือปฏิบัติความสวยงามของผมและเล็บให้กับผู้มาพักผ่อน ชายน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล บำบัดและบำรุงด้วยทรีตเมนต์ต่างๆ กว่า 40 รายการ อาทิ ทรีตเมนต์เพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย แยกคนสำคัญของ ชายน์ สปา จะได้รับความสุขไปกับมาตรฐานสปาสาขาระดับสูงด้วยทรีตเมนต์ที่หลากหลาย ได้รับการออกแบบโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิธีการบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออก และตะวันตก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ความผ่อนคลายอย่างล้ำลึก ทั้งการขัดตัว การฟื้นฟู และการนวดบำรุงผิว หรือทรีตเมนต์ยอดนิยมอันเป็นเอกลักษณ์ของชายน์ สปา รวมไปถึงผลิตภัณฑ์ของสปาระดับสูง Terraké จากประเทศฝรั่งเศส ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ (Forces of Nature) อันได้แก่ ธรณี (Earth) วารี (Water) สายลม (Air) พืชพรรณ (Plants) เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-21.00 น.

**เชอราตัน ฟิตเนส โดย คอร์ เพอร์ฟอร์แมนซ์** (Sheraton Fitness powered by Core Performance) โปรแกรมการออกกำลังกายที่เน้นความสำคัญหลักที่ จิตใจ โภชนาการ การเคลื่อนไหว และการพักผ่อน สามารถช่วยพัฒนาระดับพลังงานและความแข็งแรงให้ร่างกายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังส่งผลต่อจิตใจเพื่อการพักผ่อนที่ถูกต้องอีกด้วย เปิดให้บริการทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง และให้บริการฟรี สำหรับผู้เข้าพัก

### โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า นำเสนอแรงบันดาลใจแห่งเอกลักษณ์ของการพักผ่อนที่จะคงอยู่ในความทรงจำอันล้ำค่าตราบนานเท่านาน ด้วยวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวจำนวน 53 หลัง บนทำเลที่ตั้งท่ามกลางวงล้อมอันเขียวชอุ่ม และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อนนานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปรานบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่างๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรอย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่

ใครเสมอเหมือน พร้อมสไตส์ของการบริการขึ้นเลิศด้วยการเชิ่คอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเลอร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำรับอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ "ห้องอาหารดาหลา" และ "ห้องอาหารลูน่า ลาปารณ" ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอึดอัดและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสีสันของทุกมื้ออาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

เชอรادتัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า นำเสนอการเชื่อมโยงไปถึง เชอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สำหรับการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ชายน์ สปา ฟอ์ เชอรادتัน และห้องอาหารทั้ง 5 แห่ง รวมถึงฟิตเนส เซนเตอร์ และวายน้ำแบบลากูน และสตาร์คลับอีกด้วย

### ด้านห้องพัก

ท่ามกลางสวนสวยอันร่มรื่น ระเบียบพักผ่อนอันเปิดโล่ง ศาลาคลายร้อนริมสระน้ำที่มอบความเป็นส่วนตัว ผักบัวที่แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ หรือแม้แต่อ่างอาบน้ำกลางแจ้งที่รายล้อมด้วยดอกบัวสีแสนสวยงาม วิลล่าแต่ละหลังได้รับการตกแต่งในโทนสีอบอุ่น สอดแทรกความสดใสของเส้นสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นความเรียบง่ายหากแต่สะดวกสบายในสไตล์ "พูลวิลล่า" พื้นที่ใช้สอยแบบร่วมสมัยของ "ดูเพล็กซ์ พูลวิลล่า สวีท" ความเป็นส่วนตัวอันโดดเด่นในแบบ "พูลวิลล่า สวีท" วิลล่าในทุกสไตล์ยังคงดำรงไว้ซึ่งคุณค่าหลักของแบรนด์ เตียนนอนหนุนนุ่มสบายอันเป็นเอกลักษณ์ "เชอรادتัน สวีท สลিপเปอร์ เบด" ที่จะช่วยให้การพักผ่อนในทุกค่ำคืน เป็นเวลาอันแสนสุข รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดแทรกด้วยความทันสมัยในด้านเทคโนโลยี อาทิ สัญญาณอินเตอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง แท่นวาง Docking Station ซึ่งจะยกระดับประสบการณ์แห่งการผ่อนคลายให้กับผู้มาเยือนที่ค้นหาการพักผ่อนอย่างมีไลฟ์สไตล์ ให้ดื่มด่ำกับบรรยากาศของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย หากแฝงไว้ด้วยความเป็นส่วนตัวอย่างแท้จริง

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี โรงแรมเชอรادتัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

| โรงแรมเชอรادتัน หัวหิน<br>ปรานบุรี วิลล่า | 2566  | 2565  | 2564  |
|---|-------|-------|-------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)                 | 40.3% | 46.8% | 57.6% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)  | 7,281 | 7,221 | 5,937 |



## ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

**ห้องอาหารดาหลา** ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ **ดาหลา** ยังนำเสนอเอกลักษณ์อันโดดเด่นของแบรนด์เชอราตันที่ใส่ใจสุขภาพด้วย “**คัลเลอร์ ยัวร์ เพลท**” เมนูที่จะสร้างสมดุลและสีสันให้กับอาหารจานโปรดสำหรับทุกคนในครอบครัว และช่วงเวลาของ “**เชอราตัน โซเซียล อวเวอร์**” สังคมเพื่อพบปะสังสรรค์ในอีกระดับของการลิ้มรสไวน์คัตสรรพิเศษคุณภาพเยี่ยม เปิดให้บริการอาหารเช้าแบบบุฟเฟต์ตั้งแต่เวลา 7.00-11.00 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.00-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-24.00 น. พิเศษทุกวันเสาร์กับบุฟเฟต์แบบบาร์บีคิวในมือค้ำ

**ลูน่า ลาปราณ (Luna LaPran)** ห้องอาหารและบาร์ แบบ 2 บรรยากาศ เป็นแบบเปิดโล่งรับลมทะเล และห้องปรับอากาศ ให้บริการอาหารไทยสมัยใหม่, อาหารทะเล และ บาร์บีคิว ในบรรยากาศโรแมนติกสบายๆ ใกล้ชิดธรรมชาติ ท้องฟ้าสีคราม และความงามของท้องทะเลอ่าวไทย เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-23.00 น.

## การให้บริการด้านอื่นๆ

**สปา วิลล่า** นำเสนอประสบการณ์ของการปรนนิบัติอย่างลึกซึ้งด้วยการเชื่อมโยงผู้มาเยือนเข้าสู่ความผ่อนคลายของดุลยภาพแห่งร่างกายและจิตใจโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการนวดบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออกและตะวันตก ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ และศาสตร์การนวดแผนไทย ผู้เชี่ยวชาญในศาสตร์บำบัดของเราได้รับการฝึกฝนมาอย่างดีในการส่งมอบประสบการณ์ของความแตกต่างในบรรยากาศอันเป็นส่วนตัวของวิลล่า ติดกันคือ “**อิน วิลล่า ฟิตเนส**” นับเป็นอีกหนึ่งทางเลือกของกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนอย่างคุ้มค่า และสุขภาพที่ดีเยี่ยม

**เชอราตัน แกลลอรี** ร้านจำหน่ายสินค้า ภายใต้แบรนด์ Paul Ropp

## โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit)

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัท บริหารจัดการโดย Hyatt International Corporation โดยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม 2562

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวขนาด 31 ชั้นตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 มีสะพานเชื่อมโดยตรงเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสนานา มีห้องพักหลากหลายแบบจำนวนรวมทั้งสิ้น 273 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งห้องอาหารไทยและนานาชาติ ห้องประชุมจัดเลี้ยงและห้องบอลรูม ฟิตเนสเซ็นเตอร์ที่พร้อมบริการตลอด 24 ชั่วโมง สระว่ายน้ำแบบ free form พร้อมจากูซิกกลางแจ้งและห้องอบไอน้ำ

### ด้านห้องพัก

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทมีห้องพักจำนวน 273 ห้อง ตั้งอยู่บนชั้น 7 ถึงชั้นที่ 28 โดยแบ่งลักษณะของห้องพักได้ดังนี้

| ประเภทห้องพัก              | จำนวนห้อง  |
|----------------------------|------------|
| 1. Standard                | 154        |
| 2. Regency Club            | 64         |
| 3. Deluxe                  | 28         |
| 4. Regency Club Deluxe     | 6          |
| 5. Regency Suite           | 10         |
| 6. Regency Deluxe Suite    | 4          |
| 7. Regency Executive Suite | 3          |
| 8. Premier Suite           | 3          |
| 9. Presidential Suite      | 1          |
| <b>รวม</b>                 | <b>273</b> |

โดยห้องพักแบบ ห้องชุด (Suites) และห้องชุดพิเศษ (Presidential Suite) อยู่บนชั้น 22 ถึงชั้น 28 โดยมีบริการ Regency Club Lounge ขนาด 277 ตารางเมตร รวมทั้งห้องประชุมขนาดเล็ก 2 ห้อง พร้อมอาหารว่างและวิวกรุงเทพฯ จากชั้นที่ 27 ของโรงแรม

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท   | 2566  | 2565  | 2564  |
|--|-------|-------|-------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)                | 76.1% | 58.7% | 12.5% |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน) | 5,680 | 4,754 | 2,956 |

### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

**ล็อบบี้ เลานจ์ (The Lobby Lounge)** ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของโรงแรม โดยให้บริการอาหารว่าง ชุดชา afternoon tea และเครื่องดื่มอย่าง ไวน์และเบียร์หลากหลายชนิด มีที่นั่งจำนวน 47 ที่นั่งซึ่งสะดวกลูกค้าการพบปะสังสรรค์หรือประชุมขนาดเล็ก

**ห้องอาหารมาร์เก็ต คาเฟ่ (Market Cafe)** ร้านอาหารไทย ซึ่งเปิดให้บริการ ตั้งแต่ 6.00น. – 22.30น. โดยให้บริการบุฟเฟต์นานาชาติตอนเช้า และอาหารไทยมื้อกลางวันและเย็น มีครัวแบบเปิดโล่งมอบประสบการณ์การเตรียมอาหารไทยแก่ลูกค้าทั้งไทยและต่างประเทศ

**สเปกตรัมเลาจน์และบาร์ (Spectrum Lounge & Bar)** บาร์ซึ่งได้รับการออกแบบโดยนักออกแบบภายในชื่อดังจากประเทศญี่ปุ่น ร้านอาหารแห่งนี้จะเป็นห้องจัดอีเวนต์ตอนกลางวันและทาปาส (Tapas) ตอนกลางคืน โดยมีพื้นที่หลากหลายรูปแบบให้ลูกค้าเลือกตามอัธยาศัย

นอกจากนี้ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท มีพื้นที่สำหรับจัดงานประชุมและ อีเวนต์ต่างๆ ขนาด 1,350 ตารางเมตรรองรับแขกได้ถึง 850 คน สำหรับงานในหลากหลายโอกาส กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ ลูกค้าที่ต้องการจัดงานแต่งงาน งานประชุมสัมมนา

**(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่** ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โดยให้เช่าพื้นที่ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (B1) และชั้น 1 ถึง ชั้น 4 พร้อมพื้นที่ที่จอดรถยนต์ในชั้น 1 ถึง ชั้น 4
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการดิ อัลเลซ์ โครงการตั้งอยู่บริเวณหน้าโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่กว่า 2,000 ตารางเมตร เปิดให้เช่าแก่ร้านค้าผู้ประกอบการร้านอาหาร สปา คลินิกเสริมความงาม และบริการทางการเงิน (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2562)
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในอาคารคอนโดโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤษภาคม 2562)
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ เดอะ เทรนด์

**(ง) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง** บริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีหลากหลายตามความต้องการของตลาด โดยเน้นการผลิตเป็นถุงมือยางไนไตรล์ (Nitrile Glove) เป็นถุงมือยางซึ่งผลิตโดยใช้วัตถุดิบหลักคือ น้ำยางไนไตรล์ (Nitrile Butadiene Rubber : NBR) โดยถุงมือยางไนไตรล์มีคุณสมบัติแข็งแรง ทนทานต่อการฉีกขาดและเจาะทะลุ และทนทานต่อสารเคมีและการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิได้ดีกว่าถุงมือยางธรรมชาติ นอกจากการผลิตถุงมือยางสำหรับใช้ทางการแพทย์แล้ว ยังผลิตถุงมือยางประเภทอื่นๆ เช่น ถุงมือยางสำหรับภาคอุตสาหกรรม ถุงมือยางสำหรับครัวเรือน รวมถึงการพัฒนาคุณสมบัติถุงมือยางเพื่อตอบสนองความต้องการใช้เฉพาะทางมากขึ้น เช่น ถุงมือที่มีความหนาขึ้น ทนความร้อนหรือสารเคมีได้ดีขึ้น และมีสีสันทันแตกต่างจากตลาดทั่วไป ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับถุงมือยางได้

### 1.2.3. การตลาดและการแข่งขัน

#### (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ยังคงชะลอตัวจากหลายปัจจัย ซึ่งปัจจัยหลักมาจากเศรษฐกิจเติบโตช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับภาครัฐยังไม่มีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นเพียงพอที่จะดึงดูดผู้บริโภค ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงชะลอตัวตามสภาพเศรษฐกิจ ทำให้แนวโน้มการเช่าที่อยู่อาศัยยังคงความนิยมและมีทิศทางเติบโตอย่างน่าสนใจ

ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 5 ในรอบปี โดยราคาคอนโดมิเนียมลดลงมากที่สุด โดยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 7 จากช่วงเดียวกันก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าในปี 2567 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มจะปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกจากต้นทุนการก่อสร้าง รวมถึงราคาที่ดินที่สูงขึ้น

เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าในช่วงปลายปี 2566 มีเพียงทาวน์เฮ้าส์ที่ดัชนีราคาทรงตัว ขณะที่คอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวต่างมีดัชนีราคาลดลง (ลดลงร้อยละ 5 และลดลงร้อยละ 4 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาด พบว่าดัชนีราคาของที่อยู่อาศัยแนวราบปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างน่าสนใจ โดยบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 และทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ส่วนทางกับคอนโดมิเนียม ที่ดัชนีราคาลดลงมากถึงร้อยละ 21 สะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวของที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่ยังไม่กลับมาดีดังเดิม สำหรับทำเลที่มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และทำเลกรุงเทพฯ รอบนอก ได้แก่ เขตสะพานสูง ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 11 ตามมาด้วยเขตบางกอกใหญ่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10, เขตคลองสามวา เพิ่มขึ้นร้อยละ 7, เขตหนองแขม เพิ่มขึ้นร้อยละ 6, เขตบางนา เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และเขตบางพลัด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ส่วนทำเลศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) ที่ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นได้แก่ เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และเขตวัฒนา เพิ่มขึ้นร้อยละ 6

เมื่อแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยพบว่าระดับราคา 1-3 ล้านบาทและ 5-10 ล้านบาทมีสัดส่วนมากที่สุดในรอบปีที่ผ่านมา โดยมีสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 25 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือระดับราคา 3-5 ล้านบาท (ร้อยละ 21) อย่างไรก็ตาม เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าหากเป็นระดับราคา 1-3 ล้านบาท ประเภททาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 39 ขณะที่คอนโดมิเนียม มีสัดส่วนร้อยละ 26 สะท้อนให้เห็นถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลาง-ล่างที่ยังคงไม่กลับมา จึงทำให้สัดส่วนที่อยู่อาศัยระดับราคานี้คงค้างมากที่สุด ส่วนบ้านเดี่ยวในระดับราคามากกว่า 15 ล้านบาทมีสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 44) อันเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการเลือกเปิดตัวโครงการที่ราคาสูงขึ้นเพื่อเจาะตลาดที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันผู้บริโภคระดับบนซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีอยู่จำกัดยังคงชะลอการซื้อบ้าน และหันไปลงทุนประเภทอื่นแทน

การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการนักพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มที่เป็นบริษัทมหาชน ต้องมีการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อให้ได้ตามแผนธุรกิจที่ประกาศไว้ ทั้งในเรื่องเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งปี เพื่อสนับสนุนการขาย (Presales) ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ประกาศไว้ตั้งแต่ต้นปี ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการบางรายมีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมโอน (บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย) ซึ่งจะช่วย

ส่งเสริมให้สามารถรับรู้รายได้และกำไรได้ทันที เดบิตได้ตามแผนธุรกิจ ซึ่งจะมีผลต่อทิศทางราคาหุ้นของบริษัทมหาชนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

## (ข) ธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยของปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสม 28 ล้านคน ซึ่งมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงเดียวกันของปีที่แล้วถึง ร้อยละ 154 ตลาดนักท่องเที่ยวหลัก 5 อันดับแรกที่มาเยือนประเทศไทยในปี 2566 ได้แก่ มาเลเซีย จีน อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซีย ระยะเวลาการเข้าพักโดยเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวในปี 2566 อยู่ที่ 7.8 วัน ค่าใช้จ่ายรายวันเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2566 อยู่ที่ 4,700 บาท รายได้รวมจากการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในปี 2566 อยู่ที่ 1.2 ล้านล้านบาท

### จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม มกราคม – ธันวาคม 2566 vs 2565

| Country of Nationality | Number     |            | %Change<br>2566/65 |
|------------------------|------------|------------|--------------------|
|                        | 2566P      | 2565P      |                    |
| East Asia              | 17,400,789 | 5,926,385  | 193.6%             |
| Europe                 | 5,962,231  | 2,641,076  | 125.8%             |
| The Americas           | 1,287,461  | 586,153    | 119.6%             |
| South Asia             | 1,998,790  | 1,178,137  | 69.7%              |
| Oceania                | 778,179    | 367,784    | 111.6%             |
| Middle East            | 600,499    | 302,088    | 98.8%              |
| Africa                 | 122,067    | 63,603     | 91.9%              |
| Grand Total            | 28,150,016 | 11,065,226 | 154.4%             |

แหล่งที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตามมาตรการของรัฐบาล โรงแรมภายในบริษัทของเรามีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การประชุมนานาชาติที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งส่งผลดีต่อโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท และโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดในปี 2567 จะอยู่ที่ 35 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 89 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2562 ซึ่งนโยบายยกเว้นวีซ่าสำหรับหลายประเทศจะดึงดูดนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะจากประเทศจีน, อินเดีย, รัสเซีย ให้เดินทางเข้าประเทศมากขึ้น



**(ค) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง**

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในหลายประเทศทั่วโลกที่คลี่คลายและมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลทำให้อุปสงค์ความต้องการถุงมือยางมีน้อยกว่าอุปทานที่ต้องการขาย ลูกค้าบางส่วนชะลอคำสั่งซื้อเพราะยังมีสินค้า อีกทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรมถุงมือยางที่สูงขึ้นจากการขยายกำลังการผลิตของโรงงานถุงมือยางทั่วโลกได้กดดันแนวโน้มราคาขายถุงมือยางให้ปรับลดลง คาดการณ์ว่าจะสามารถปรับสมดุลเข้าสู่ภาวะปกติในปี 2567 อย่างไรก็ตามตลาดถุงมือยางสามารถเติบโตได้ 2 ปัจจัยคือ การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และประเทศกำลังพัฒนามีการเติบโตมากขึ้น ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้ก็หันมาสนใจในเรื่องของสุขภาพมากยิ่งขึ้น

การบริหารจัดการต้นทุนด้านวัตถุดิบ และราคาขายถุงมือยางถือเป็นความท้าทายที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการ โดยความต้องการใช้ยางสังเคราะห์แปรผันตามการเติบโตของของอุตสาหกรรมยางรถยนต์ อุตสาหกรรมถุงมือยาง และการผลิตเครื่องมือแพทย์ เป็นต้น ราคาจึงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนของอุปสงค์และอุปทานของการใช้ยางสังเคราะห์ในตลาด

## 1.2.4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 1.2.4.1 ทรัพย์สินหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยในปัจจุบัน ประกอบด้วยทรัพย์สินของธุรกิจโรงแรม ซึ่งส่วนมากจะเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ สิทธิการใช้ทรัพย์สิน ส่วนทรัพย์สินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนมากจะเป็นต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่าง ๆ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

โรงแรม โครงการอสังหาริมทรัพย์ และโครงการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วย

#### ธุรกิจโรงแรม

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท
3. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
5. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
6. โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่ จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
2. โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท
3. โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม
4. โครงการอมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง
5. โครงการระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

#### ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

1. โครงการห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท
3. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
4. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการ เดอะ เทรนด์ดี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญแบ่งตามชนิดของทรัพย์สิน ประเภทธุรกิจและโครงการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

## 1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย (ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

| ลำดับ   | โครงการ                           | ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง                                 | พื้นที่คงเหลือ (ตารางเมตร/ไร่) | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | เงินกู้คงค้าง (ล้านบาท) | รายละเอียด และมูลค่าของภาระจำนอง (ถ้ามี)  |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---|
| โครงการภายใต้ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ |                                   |   |                                |                               |                         |   |
| 1.  | ไฮด์ สุขุมวิท 11                  | คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร         | 4,495.77 ตรม.                  | 519.28                        | -                       | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 200 ลบ. และ 648.50 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง) |
| 2.  | ห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม    | คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี    | 148.00 ตรม.                    | 5.50                          | -                       |   |
| 3.  | เดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม          | คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร         | 134.76 ตรม.                    | 0.80                          | -                       |   |
| 4.  | โครงการ อมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง | 32-0-58.9 ไร่                  | 945.10                        | -                       | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ (บางส่วน) วงเงิน 881.40 ลบ. และ 359.90 ลบ.                         |
| 5.  | โครงการ ระยองคอนโด                | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง | 5-0-55.6 ไร่                   | 52.15                         | -                       | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนอง 359.90 ลบ., 648.50 ลบ. และ 201.80 ลบ.                  |
| รวม   |                                   |   |                                | 1,522.83                      |                         |   |
| โครงการภายใต้ บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)           |                                   |   |                                |                               |                         |   |
| 1.  | โครงการ อมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง | 4-3-53.8 ไร่                   | 66.75                         | -                       | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 359.90 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)             |
| รวม   |                                   |   |                                | 66.75                         |                         |   |
| รวมต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                            |                                   |   |                                | 1,589.58                      |                         |   |

## 2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน  | ที่ตั้ง   | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์                          | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง  |
|---|---|-------------------------------|---|---|
| <b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>  |   |                               |   |   |
| <b>1. อาคารและอุปกรณ์</b>   |   |                               |   |   |
| อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง   | สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ                            | 0.86                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| อุปกรณ์สำนักงาน   | สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ                            | 0.96                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร   | สำนักงานใหญ่  | 0.70                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| <b>รวม</b>  |   | <b>2.52</b>                   |   |   |
| <b>ธุรกิจโรงแรม</b>   |   |                               |   |   |
| <b>1. ที่ดิน</b>  |   |                               |   |   |
| โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะบริเวณด้านหน้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 40.70 ตร.วา        | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร           | 71.23                         | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นพื้นที่ 3-1-27.50 ไร่                             | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร                         | 3,053.25                      | เป็นเจ้าของ                               | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.                          |
| โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                   | 6.77                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่  | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกกลง จังหวัดระยอง | 615.54                        | เป็นเจ้าของ                               | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ. |
| โรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่                         | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร                       | 2,977.80                      | อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง | ไม่มี   |
| <b>รวม</b>  |   | <b>6,724.59</b>               |   |   |

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน                        | ที่ตั้ง  | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์                          | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง                                |
|---|--|-------------------------------|---|---|
| <b>2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b> |  |                               |   |   |
| <b>ส่วนปรับปรุงที่ดิน</b>                     |  |                               |   |   |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา       | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                      | 0.27                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า         | ถนนเลียบชายหาดปรามบุรี ตำบลปากน้ำปราม อำเภอปรามบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 1.51                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| <b>อาคาร</b>                                  |  |                               |   |   |
| โรงแรมเดอะแสตทิน แกรนด์ สุขุมวิท              | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร                              | 0.00                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท         | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร  | 1,806.31                      | เป็นเจ้าของ                               | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ. |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า         | ถนนเลียบชายหาดปรามบุรี ตำบลปากน้ำปราม อำเภอปรามบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 15.20                         | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส  | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร  | 1,294.87                      | อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง | ไม่มี   |
| <b>ส่วนปรับปรุงอาคาร</b>                      |  |                               |   |   |
| โรงแรมเดอะแสตทิน แกรนด์ สุขุมวิท              | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร                              | 0.76                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท         | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร  | 0.20                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา       | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                      | 8.31                          | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า         | ถนนเลียบชายหาดปรามบุรี ตำบลปากน้ำปราม อำเภอปรามบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 23.02                         | เป็นเจ้าของ                               | ไม่มี   |



| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน  | ที่ตั้ง  | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์                                      | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง   |
|---|--|-------------------------------|---|--|
| <b>2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ)</b><br><b>ส่วนปรับปรุงอาคาร</b> |  |                               |   |  |
| โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน<br>ไฮเทลและทาวเวอร์ส                                 | ถนนเจริญกรุง บางรัก<br>กรุงเทพมหานคร   | 36.19                         | อยู่ภายใต้<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>กองทรัสต์แห่ง<br>หนึ่ง | ไม่มี  |
| <b>งานระบบอาคาร</b>   |  |                               |   |  |
| โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน<br>ไฮเทลและทาวเวอร์ส                                 | ถนนเจริญกรุง บางรัก<br>กรุงเทพมหานคร   | 137.89                        | อยู่ภายใต้<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>กองทรัสต์แห่ง<br>หนึ่ง | ไม่มี  |
| <b>งานระหว่างก่อสร้าง</b>   |  |                               |   |  |
| โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท  | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ<br>19 กรุงเทพมหานคร                                     | 5.63                          | เป็นเจ้าของ   | ไม่มี  |
| โรงแรมระยอง   | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล<br>ซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง                           | 27.93                         | เป็นเจ้าของ   | เป็นหลักประกันการ<br>ชำระหนี้การออกหุ้นกู้<br>วงเงินจำนวน 300 ลบ.,<br>359.90 ลบ. และ<br>201.80 ลบ. |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท<br>แอนด์ สปา                                      | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ<br>จังหวัดเพชรบุรี   | 4.18                          | เป็นเจ้าของ   | ไม่มี  |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี<br>วิลล่า  | ถนนเลียบริมชายหาดปราณบุรี<br>ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอ<br>ปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 2.50                          | เป็นเจ้าของ   | ไม่มี  |
| โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน<br>ไฮเทลและทาวเวอร์ส                                | ถนนเจริญกรุง บางรัก<br>กรุงเทพมหานคร   | 54.14                         | อยู่ภายใต้<br>กรรมสิทธิ์ของ<br>กองทรัสต์แห่ง<br>หนึ่ง | ไม่มี  |
| <b>อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง</b>  |  |                               |   |  |
| โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท  | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ<br>19 กรุงเทพมหานคร                                     | 7.20                          | เป็นเจ้าของ   | ไม่มี  |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ<br>สุขุมวิท  | ถนนสุขุมวิทซอย 13<br>กรุงเทพมหานคร   | 130.95                        | เป็นเจ้าของ   | ไม่มี  |

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน                              | ที่ตั้ง   | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์                            | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง |
|---|---|-------------------------------|---|------------------------------|
| <b>2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ)</b> |   |                               |   |                              |
| <b>อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง</b>                      |   |                               |   |                              |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา             | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                       | 10.73                         | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า               | ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอ ปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 1.20                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส     | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร   | 86.24                         | อยู่ภายใต้ กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง | ไม่มี                        |
| <b>เครื่องใช้ในการดำเนินงาน</b>                     |   |                               |   |                              |
| โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท                    | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร                               | 0.02                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท               | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร   | 0.77                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา             | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                       | 1.42                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส     | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร   | 25.06                         | อยู่ภายใต้ กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง | ไม่มี                        |
| <b>อุปกรณ์สำนักงาน</b>                              |   |                               |   |                              |
| โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท                    | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร                               | 0.05                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท               | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร   | 0.22                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา             | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                       | 0.48                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| <b>ยานพาหนะ</b>                                     |   |                               |   |                              |
| โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส     | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร   | 0.23                          | เป็นเจ้าของ                                 | ไม่มี                        |
| <b>รวม</b>  |   | <b>3,683.48</b>               |   |                              |

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน                                    | ที่ตั้ง                            | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง |
|---|------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------|
| ธุรกิจให้เช่าพื้นที่                                      |                                    |                               |                  |                              |
| 1.อุปกรณ์<br>อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง<br>โครงการดี อัสเล็ค | ถนนสุขุมวิทซอย 13<br>กรุงเทพมหานคร | 1.43                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| รวม   |                                    | 1.43                          |                  |                              |
| รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                                |                                    | 10,412.01                     |                  |                              |

## 3. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน   | ที่ตั้ง  | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง |
|--|--|-------------------------------|------------------|------------------------------|
| <b>1. คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์</b>                                   |  |                               |                  |                              |
| - สำนักงานใหญ่   | สำนักงานใหญ่   | 3.25                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท                               | ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร                              | 1.39                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| - โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท                          | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร  | 8.70                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา                        | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                                      | 0.71                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า                          | ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ | 0.48                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| - โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส                   | ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร  | 1.93                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| <b>รวม</b>   |  | <b>16.46</b>                  |                  |                              |
| <b>2. สิทธิการใช้ทรัพย์สิน</b>                                   |  |                               |                  |                              |
| - ทางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS กับ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท | ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร  | 35.98                         | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                        |
| <b>รวม</b>   |  | <b>35.98</b>                  |                  |                              |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตน</b>                                    |  | <b>52.44</b>                  |                  |                              |

## 4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| โครงการ   | ลักษณะโครงการ              | เนื้อที่<br>โครงการ<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | ภาระผูกพันและมูลค่า<br>ภาระจำนอง  | เช่าโดย   |
|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| โครงการดิ อัลเลซ์   | ศูนย์รวมร้านค้า<br>ให้เช่า | 3,090.82                           | 202.06                               | เป็นหลักประกันการชำระ<br>หนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน<br>3,500 ลบ.  | ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 10<br>ราย เป็นระยะเวลา 1-3<br>ปี ตั้งแต่ ปี 2565 จนถึง<br>ปี 2569           |
| ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์<br>ให้เช่าภายในโครงการ<br>ไฮด์ สุขุมวิท 11 | ห้องชุดเพื่อการ<br>พาณิชย์ | 242.84                             | 26.53                                | เป็นหลักประกันการชำระ<br>หนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน<br>648.50 ลบ.<br>(เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่ม<br>วงเงินจำนอง) | บริษัทแห่งหนึ่ง เป็น<br>ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่<br>วันที่ 7 พ.ค. 2565 ถึง<br>วันที่ 6 พ.ค. 2568   |
| ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์<br>ให้เช่าภายในโครงการ<br>เดอะ เทรนดี้     | ห้องชุดเพื่อการ<br>พาณิชย์ | 134.76                             | 3.43                                 | ไม่มี   | บริษัทแห่งหนึ่ง เป็น<br>ระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่<br>วันที่ 15 ก.ค. 2566 ถึง<br>วันที่ 14 ก.ค. 2567 |
| รวม   |                            |                                    | 232.02                               |   |   |



## 5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

| โครงการ   | ผู้เช่า  | ผู้ให้เช่า  | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | วัตถุประสงค์   |
|---|--|---|--------------------------------------|--|
| สำนักงานใหญ่  | บมจ. แกรนด์ แอสเสท<br>ไฮเทลส์ แอนด์ พรอพ<br>เพอร์ตี้ | บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์<br>จำกัด                            | 32.32                                | เช่าเพื่อเป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่  |
| สำนักงานใหญ่  | บมจ. แกรนด์ แอสเสท<br>ไฮเทลส์ แอนด์ พรอพ<br>เพอร์ตี้ | บริษัทหลายราย   | 3.63                                 | เป็นการเช่ายานพาหนะ<br>(สัญญารวม 3 ฉบับ)   |
| โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่<br>กรุงเทพ สุขุมวิท            | บมจ. แกรนด์ แอสเสท<br>ไฮเทลส์ แอนด์ พรอพ<br>เพอร์ตี้ | บริษัท บอนกาแฟ<br>(ประเทศไทย) จำกัด                         | 0.18                                 | เป็นการเช่าอุปกรณ์   |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน<br>รีสอร์ต แอนด์ สปา          | บจ.ซอนเนอร์ บิวซิเนส<br>จำกัด                        | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์<br>ไฮสฟิเทล | 285.58                               | เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน<br>หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา                      |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน<br>รีสอร์ต แอนด์ สปา          | บจ.ซอนเนอร์ บิวซิเนส<br>จำกัด                        | บริษัท ปียอนด์ กรีน<br>จำกัด                                | 3.91                                 | เป็นการเช่ายานพาหนะ  |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน<br>ปราณบุรี วิลล่า            | บจ.โอเวนเดล  | กระทรวงการคลัง  | 171.29                               | เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน<br>หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า                        |
| โรงแรมเชอราตัน หัวหิน<br>ปราณบุรี วิลล่า            | บจ.โอเวนเดล  | บริษัทริโก้ เซอร์วิสเชส<br>(ประเทศไทย) จำกัด                | 0.14                                 | เป็นการเช่าอุปกรณ์   |
| โรงแรมรอยัล ออคิด<br>เชอราตัน ไฮเทลและ<br>ทาวเวอร์ส | บมจ. โรงแรม รอยัล<br>ออคิด(ประเทศไทย)                | สถานเอกอัครราชทูต<br>โปรตุเกส                               | 77.39                                | เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของ<br>โรงแรม รอยัลออคิด เชอราตัน ไฮเทล<br>และทาวเวอร์ส |
| โรงแรมรอยัล ออคิด<br>เชอราตัน ไฮเทลและ<br>ทาวเวอร์ส | บมจ. โรงแรม รอยัล<br>ออคิด(ประเทศไทย)                | บริษัท ทิสโก้ โตเกียว<br>ลีสซิ่ง จำกัด                      | 1.45                                 | เป็นการเช่าอุปกรณ์ และโปรแกรม<br>คอมพิวเตอร์   |
| โรงแรมรอยัล ออคิด<br>เชอราตัน ไฮเทลและ<br>ทาวเวอร์ส | บมจ. โรงแรม รอยัล<br>ออคิด(ประเทศไทย)                | บริษัท ทิสโก้ โตเกียว<br>ลีสซิ่ง จำกัด                      | 0.53                                 | เป็นการเช่ายานพาหนะ  |
| รวม   |  |   | 576.42                               |  |

## 6. ที่ดินรอการพัฒนา

| ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน                               | ที่ตั้ง  | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง   |
|--|--|-------------------------------|------------------|--|
| ที่ดิน<br>- โครงการระยอง เป็นเนื้อที่ 16-3-83.10 ไร่ | ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง | 129.49                        | เป็นเจ้าของ      | เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ (บางส่วน) วงเงินจำนอง 300 ลบ., 200 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ. |
| - โครงการหัวหิน บูลลาภูน เป็นเนื้อที่ 0-3-33 ไร่     | ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                  | 0.73                          | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี  |
| รวม  |  | 130.22                        |                  |  |

## 1.2.4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้นหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญในการกำกับดูแลบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือ คัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินการธุรกิจของบริษัทย่อยดังกล่าว

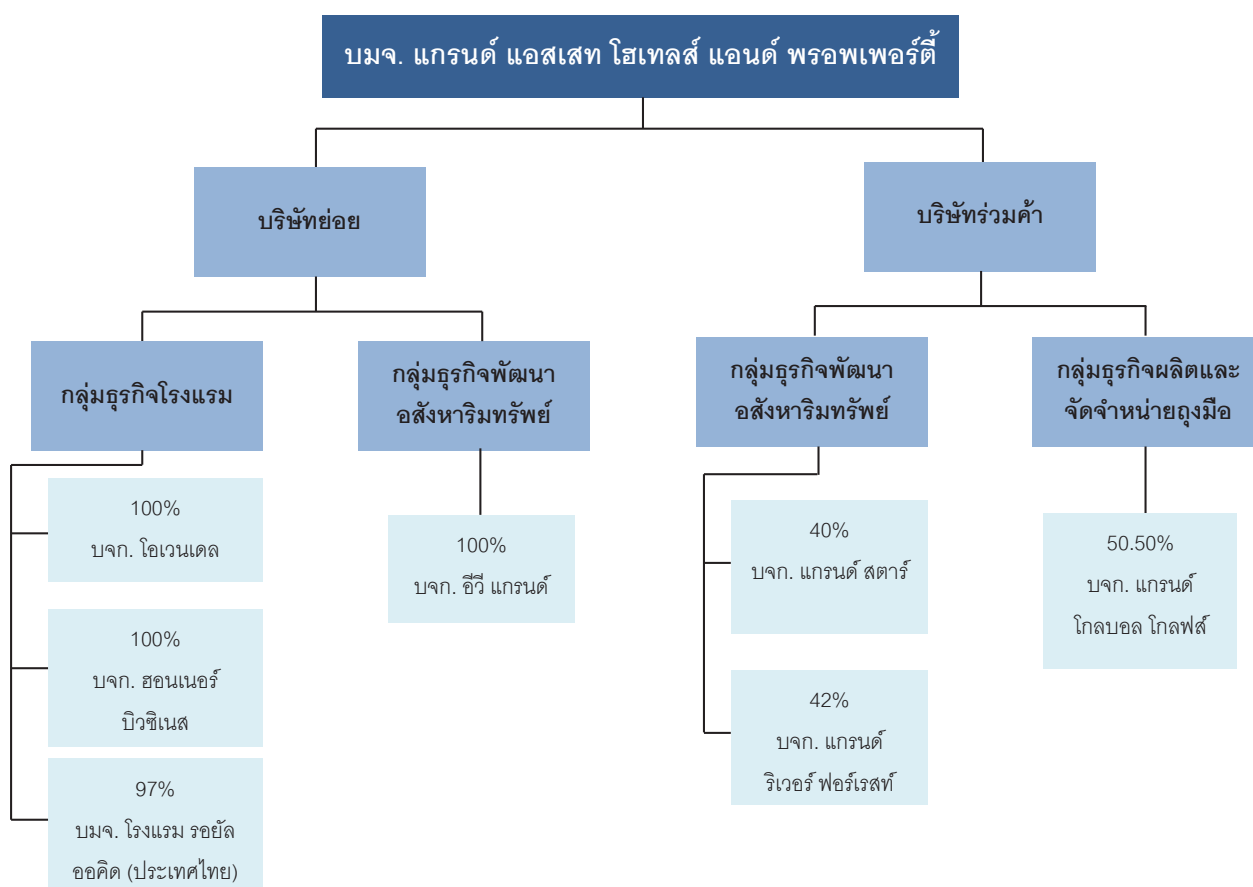
## 1.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์จากทั้งหมด 2 โครงการ จำนวน 25 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 400.37 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| โครงการ                        | จำนวน (ยูนิต) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| - โครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11     | 3             | 35.86            |
| - โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ | 22            | 364.51           |
| รวม                            | 25            | 400.37           |

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

| ชื่อบริษัท   | ลักษณะธุรกิจ               | จัดตั้งขึ้นใน<br>ประเทศ | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้น |      |
|--|----------------------------|-------------------------|------------------------------|------|
|  |                            |                         | 2566                         | 2565 |
| <b>บริษัทย่อย</b>                                  |                            |                         |                              |      |
| บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด                     | โรงแรม                     | ไทย                     | 100                          | 100  |
| บริษัท โอเวนเดล จำกัด                              | โรงแรม                     | ไทย                     | 100                          | 100  |
| บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด                           | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ไทย                     | 100                          | 100  |
| บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | โรงแรม                     | ไทย                     | 97                           | 97   |
| <b>เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</b>                    |                            |                         |                              |      |
| บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด                          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ไทย                     | 40                           | 40   |
| บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด              | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ไทย                     | 42                           | 42   |
| บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด                   | ผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง | ไทย                     | 50.5                         | 50.5 |



บริษัทและบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

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

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว มีจำนวน 4,670,560,011.50 บาท

ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การบริหารโดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการ 5 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 241 ห้อง
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง
5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์เฮอริเทจ ทองหล่อ, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลา구나 รีสอร์ท และโครงการอมารารา เรสซิเดนเซส ระยอง

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

#### รายชื่อกรรมการ

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. นายวิชัย         | ทองแดง          |
| 2. ดร.พิจิตต์       | รัตกุล          |
| 3. นายศานิต         | อรรถญาณสกุล     |
| 4. นายวิวัฒน์       | วิภากุล         |
| 5. นางสาววิลาวรรณย์ | เหลื่องนาคทองดี |
| 6. นายสุรเดช        | นฤหาล้า         |
| 7. นายอมรินทร์      | นฤหาล้า         |
| 8. นายพรชัย         | กิตติปัญญางาม   |

#### ตำแหน่ง

- |   |
|---|
| ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ           |
| รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร |
| กรรมการ                                 |
| กรรมการ                                 |
| กรรมการ                                 |
| กรรมการ                                 |
| กรรมการ                                 |
| กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ    |

|                 |           |                                |
|-----------------|-----------|--------------------------------|
| 9. นายชัยวัฒน์  | อุทัยวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 10. นายบุญรักษ์ | ยอดเพชร   | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

หมายเหตุ : นายโล่ธารี ริชาร์ด เพอร์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ทำให้ปัจจุบันกรรมการของบริษัทมีจำนวน 10 คน

#### บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ. อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. อีวี แกรนด์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศวิลล่า ที่จังหวัดระยอง

กรรมการของ บจ. อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ |             | ตำแหน่ง |
|----------------|-------------|---------|
| 1. ดร.พิจิตต์  | รัตกุล      | กรรมการ |
| 2. นายศานิต    | อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 3. นายวิวัฒน์  | วิภากุล     | กรรมการ |
| 4. นายอมรินทร์ | นฤหาล้า     | กรรมการ |

#### บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเข้าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ     |                 | ตำแหน่ง |
|--------------------|-----------------|---------|
| 1. ดร.พิจิตต์      | รัตกุล          | กรรมการ |
| 2. นายศานิต        | อรรถญาณสกุล     | กรรมการ |
| 3. นายวิวัฒน์      | วิภากุล         | กรรมการ |
| 4. นายอมรินทร์     | นฤหาล้า         | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวณีย์ | เหลื่องนาคทองดี | กรรมการ |



**บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 938,917,233 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 938,917,233 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 938,917,233 บาท โดยบมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรม ชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้ บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สตรีวายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจ เม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ     |                 | ตำแหน่ง                             |
|--------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1. นายวิชัย        | ทองแดง          | ประธานกรรมการ                       |
| 2. ดร.พิจิตต์      | รัตกุล          | รองประธานกรรมการ                    |
| 3. นายศานิต        | อรรถญาณสกุล     | ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ       |
| 4. นายวิวัฒน์      | วิภากุล         | กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ          |
| 5. นายปราโมทย์     | เริ่มยินดี      | กรรมการ / เลขานุการ                 |
| 6. นางสาววิลาวัลย์ | เหลื่องนาคทองดี | กรรมการ                             |
| 7. นายอมรินทร์     | นฤหล้า          | กรรมการ                             |
| 8. นางสาวกนกนัฐ    | อรรถญาณสกุล     | กรรมการ                             |
| 9. นายรัชชัย       | หนูนั๊กดี       | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 10. ดร.เสรี        | วงษ์มณฑา        | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ       |
| 11. พล.ต.อ.เอก     | อังสนานนท์      | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ       |
| 12. นายอำนาจ       | ปรีมนวงศ์       | กรรมการอิสระ                        |

**บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม เซอราตัน หัวหิน ปรมาณูรี วิลล่า

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| <u>รายชื่อกรรมการ</u> |                 | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| 1. ดร.พิจิตต          | รัตตกุล         | กรรมการ        |
| 2. นายศานิต           | อรรถญาณสกุล     | กรรมการ        |
| 3. นายวิทวัส          | วิภากุล         | กรรมการ        |
| 4. นายอมรินทร์        | นฤหาล           | กรรมการ        |
| 5. นางสาววิลาวณีย์    | เหลื่องนาททองดี | กรรมการ        |

#### **บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)**

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรีคอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| <u>รายชื่อกรรมการ</u> |                          | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|--------------------------|----------------|
| 1. นายศานิต           | อรรถญาณสกุล              | กรรมการ        |
| 2. นายวิทวัส          | วิภากุล                  | กรรมการ        |
| 3. นายโยสุเกะ         | มัตสึโอกะ <sup>(1)</sup> | กรรมการ        |
| 4. นายโยทาโร          | ทานากะ                   | กรรมการ        |

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายเคอิจิโร่ ยาชาวะ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566

#### **บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)**

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,490 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| <u>รายชื่อกรรมการ</u> |                          | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|--------------------------|----------------|
| 1. นายศานิต           | อรรถญาณสกุล              | กรรมการ        |
| 2. นายวิทวัส          | วิภากุล                  | กรรมการ        |
| 3. นายโยสุเกะ         | มัตสึโอกะ <sup>(1)</sup> | กรรมการ        |
| 4. นายโยทาโร          | ทานากะ                   | กรรมการ        |

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายเคอิจิโร่ ยาชาวะ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566

### บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 4 ซอยรามคำแหง 19 (เจริญพลอย) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| <u>รายชื่อกรรมการ</u> |             | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|-------------|----------------|
| 1. ดร.พิจิตต์         | รัตตกุล     | กรรมการ        |
| 2. นายศานิต           | อรรถญาณสกุล | กรรมการ        |
| 3. นางสาวเบญจมาศ      | กองวารี     | กรรมการ        |
| 4. นางสาวพัทธวิรา     | นิธิพรพิมพ์ | กรรมการ        |

## 1.4 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

## 1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

| ณ สิ้นงวดบัญชี                    | 31 ธ.ค. 2566     | 31 ธ.ค. 2565     | 31 ธ.ค. 2564  | 31 ธ.ค. 2563  | 31 ธ.ค. 2562  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| ทุนจดทะเบียน                      |                  |                  |               |               |               |
| - มูลค่า (บาท)                    | 4,670,560,011.50 | 5,323,497,050    | 5,000,000,000 | 5,000,000,000 | 5,000,000,000 |
| - จำนวน (หุ้น)                    | 9,341,120,023    | 10,646,994,100   | 5,000,000,000 | 5,000,000,000 | 5,000,000,000 |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว              |                  |                  |               |               |               |
| - มูลค่า (บาท)                    | 4,670,560,011.50 | 4,670,560,011.50 | 3,615,929,965 | 3,615,929,965 | 3,615,929,965 |
| - จำนวน (หุ้น)                    | 9,341,120,023    | 9,341,120,023    | 3,615,929,965 | 3,615,929,965 | 3,615,929,965 |
| - มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาทต่อหุ้น) | 0.50             | 0.50             | 1             | 1             | 1             |

ณ วันที่ 22 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติดังนี้

1. ให้เปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,384,070,035 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้แล้ว ให้เป็นดังนี้

- 1.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 361,592,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่เศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันจันทร์ที่ 25 มีนาคม 2562

- 1.2 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,022,477,039 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และหุ้นสามัญคงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามข้อ (1.1) ข้างต้น (ถ้ามี) ออกจัดสรรและเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วน ๆ เพื่อเสนอขายเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 5,000,000,000.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 3,615,929,965.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,615,929,965 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 20 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,384,070,035 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทดังนี้

1. ให้ยกเลิกการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายทั้งจำนวน 1,384,070,035 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทและบุคคลในวงจำกัด
2. ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 602,654,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท (โดยมีส่วนลดจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.44 บาท)
3. ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 781,415,041 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และหุ้นสามัญคงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามข้อ 2 ข้างต้น (ถ้ามี) ออกจัดสรรและเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วน ๆ เพื่อเสนอขายเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในราคาที่ดีที่สุดตามภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นต่อ ผู้ลงทุน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นละ 0.65 บาท (โดยมีส่วนลดจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ไม่เกินหุ้นละ 0.35 บาท)

ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ได้มีมติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) จำนวน 602,654,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท (โดยมีส่วนลดจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.44 บาท) ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2564 ในวันที่ 29 ธันวาคม 2564 และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 17-21 มกราคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2563 จำนวน 5,000,000,000.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน 3,615,929,965.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,615,929,965 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกชำระแล้วจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในระหว่างวันที่ 17-21 มกราคม 2565 จำนวน 4,157,926,875.00 บาท กับกระทรวงพาณิชย์

ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 781,415,041 หุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม  
ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,157,926,875.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565
2. มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทแล้ว) จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท  
ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญ จำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565
3. มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท (“หุ้นกู้แปลงสภาพ”) ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 รายคือ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1 โดยผู้ลงทุนดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
4. มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทแล้ว) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,331,140,350 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท  
ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 5,323,497,050.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,646,994,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,157,926,875.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565



5. มติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 2,331,140,350 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท สำหรับไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้มีอำนาจ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้มีอำนาจ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

ระหว่างปี 2565 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 512,633,136.50 บาท รวมทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 4,670,560,011.50 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,323,497,050.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,646,994,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,670,560,011.50 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย

ณ วันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้ยกเลิกการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือจำนวน 800 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565
2. อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,323,497,050.00 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 จำนวน 1,305,874,077 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,670,560,011.50 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,670,560,011.50 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 4,670,560,011.50 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,670,560,011.50 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท)

#### 1.4.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น                               | จำนวนหุ้น            | ร้อยละ        |
|---|----------------------|---------------|
| 1. บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)       | 3,314,502,340        | 35.483        |
| 2. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | 1,700,000,000        | 18.199        |
| 3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  | 801,648,892          | 8.582         |
| 4. นายวิเลศ วงศ์อภิสัมโพธิ์                     | 198,191,020          | 2.122         |
| 5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด                 | 100,281,391          | 1.074         |
| 6. นางวินิตา ศรีชวาลา                           | 80,000,000           | 0.856         |
| 7. นายกฤษณ์ นฤหาล้า                             | 78,915,998           | 0.845         |
| 8. นายอมฤต ปันศิริ                              | 60,000,000           | 0.642         |
| 9. นางสาวศรัญญา ชัยจุฑาพร                       | 54,577,600           | 0.584         |
| 10. นางสาวจุฑามาศ สุขสงค์                       | 54,000,000           | 0.578         |
| รวม   | 6,442,117,241        | 68.965        |
| ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ                                | 2,899,002,782        | 31.035        |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b>                              | <b>9,341,120,023</b> | <b>100.00</b> |

หมายเหตุ : บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 และบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับที่ 3 เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกัน โดยทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

## 1.5.1 ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มียอดคงค้างเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

## 1.5.2 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 7,696.90 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- ชื่อตราสาร                      หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
  - มูลค่าที่เสนอขาย              3,500.00 ล้านบาท
  - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย      1,000 บาท
  - วิธีเสนอขาย                    เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
  - วันที่ออก                        8 กรกฎาคม 2565
  - วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน      8 เมษายน 2567
  - อัตราดอกเบี้ย                อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
- ชื่อตราสาร                      หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
  - มูลค่าที่เสนอขาย              938.00 ล้านบาท
  - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย      1,000 บาท
  - วิธีเสนอขาย                    เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
  - วันที่ออก                        22 ธันวาคม 2565
  - วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน      22 กันยายน 2567
  - อัตราดอกเบี้ย                อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี
- ชื่อตราสาร                      หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
  - มูลค่าที่เสนอขาย              300.00 ล้านบาท
  - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย      1,000 บาท
  - วิธีเสนอขาย                    เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
  - วันที่ออก                        22 ธันวาคม 2565

|                         |  |
|-------------------------|--|
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 22 มิถุนายน 2568   |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.15 ต่อปี   |
| - ชื่อตราสาร            | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน          |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | 881.40 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
| วันที่ออก               | 27 เมษายน 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 27 เมษายน 2568   |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี   |
| - ชื่อตราสาร            | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | 200.00 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
| วันที่ออก               | 29 มิถุนายน 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 29 มิถุนายน 2567   |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี   |
| - ชื่อตราสาร            | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | 359.90 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
| วันที่ออก               | 29 มิถุนายน 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 29 ธันวาคม 2568  |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี   |

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| - | ชื่อตราสาร              | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน    |
|   | มูลค่าที่เสนอขาย        | 648.50 ล้านบาท   |
|   | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
|   | วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
|   | วันที่ออก               | 14 กรกฎาคม 2566  |
|   | วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 14 กรกฎาคม 2568  |
|   | อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี   |
| - | ชื่อตราสาร              | หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน |
|   | มูลค่าที่เสนอขาย        | 48.90 ล้านบาท  |
|   | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
|   | วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
|   | วันที่ออก               | 14 กรกฎาคม 2566  |
|   | วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 14 กรกฎาคม 2568  |
|   | อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี   |
| - | ชื่อตราสาร              | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน    |
|   | มูลค่าที่เสนอขาย        | 160.50 ล้านบาท   |
|   | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |
|   | วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)  |
|   | วันที่ออก               | 14 กรกฎาคม 2566  |
|   | วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 14 ตุลาคม 2567   |
|   | อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.90 ต่อปี   |
| - | ชื่อตราสาร              | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน       |
|   | มูลค่าที่เสนอขาย        | 201.80 ล้านบาท   |
|   | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)   |
| วันที่ออก               | 12 ตุลาคม 2566  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 12 ตุลาคม 2568  |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี  |
| - ชื่อตราสาร            | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | 277.10 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)   |
| วันที่ออก               | 12 ตุลาคม 2566  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 12 เมษายน 2568  |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี  |
| - ชื่อตราสาร            | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน          |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | 180.80 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)   |
| วันที่ออก               | 21 ธันวาคม 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | 21 กันยายน 2568   |
| อัตราดอกเบี้ย           | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี  |

หุ้นกู้ดังกล่าวออกและเสนอขายภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 และตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561 วงเงินรวมทั้งหมดไม่เกิน 11,000 ล้านบาท

### 1.5.3 หุ้นกู้แปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงจำนวน 2 ราย ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) โดยผู้ลงทุนดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

ในปี 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท จำนวนรวม 200 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวน โดยใช้สิทธิจำนวนหุ้นแปลงสภาพ 1,025,266,273 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับ 512,633,136.50 บาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือจำนวน 800 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565

### 1.6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตามบริษัท อาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ หากบริษัท มีความจำเป็นต้องนำเงินกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันให้แล้วเสร็จหรือเพื่อขยายการดำเนินงานของบริษัท ต่อไป บริษัทขอยืนยันนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นเดียวกับบริษัทแม่

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

| ระยะเวลา   | 2566    | 2565    | 2564 <sup>4/</sup> |
|--|---------|---------|--------------------|
| อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น <sup>1/</sup>                | (0.081) | (0.106) | (0.239)            |
| มูลค่าการจ่ายปันผล (หน่วย: บาท/หุ้น) <sup>2/</sup> | -       | -       | -                  |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) <sup>3/</sup>            | -       | -       | -                  |

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

2/ ปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ (ไม่ใช้การจ่ายหุ้นปันผลในการคำนวณ)

4/ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 1 บาทต่อหุ้น เป็น 0.5 บาทต่อหุ้น ทำให้จำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,615,929,965 หุ้น เป็น 7,231,859,930 หุ้น และนำจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมาใช้คำนวณอัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นในปี 2564



## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการพิจารณาและประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อหามาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัท

### 2.2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

#### ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### 1. ความเสี่ยงจากสถานการณ์เศรษฐกิจและค่าเงินเฟ้อที่สูงขึ้น

ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ที่สำคัญอย่างหนึ่งคือ อัตราเงินเฟ้อที่สูง โดยภาวะเงินเฟ้อ คือ ภาวะที่ราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งหากเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นมากจะกระทบต่อฐานะและความเป็นอยู่ของประชาชน ข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ เผยว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปตลอดทั้งปี 2565 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.08% ซึ่งถือเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 24 ปี นับตั้งแต่ปี 2541 โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากราคาล้างงานที่สูงขึ้น เป็นเพราะอุปทานการผลิตพลังงานตึงตัวมากขึ้น หลังเผชิญกับปัญหาทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซีย-ยูเครน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ โรคระบาดในสุกร ปัญหาน้ำท่วม ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้ประชาชนมีภาระค่าใช้จ่ายสำหรับการจ่ายสินค้าและบริการมากขึ้น รวมทั้งยังทำให้ต้นทุนในการผลิตสินค้าเพิ่มสูงขึ้น จากอัตราค่าจ้างงาน ค่าวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นจนผู้บริโภคอาจเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ยากขึ้น

อย่างไรก็ดี โครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นโครงการระดับ Luxury ตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจ มีรถไฟฟ้าผ่านหน้าโครงการ ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนและสามารถเชื่อมต่อได้หลายเส้นทาง อีกทั้งบริษัทได้มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น โดยการวางกลยุทธ์ทางการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง จึงที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไม่มากนัก อีกทั้งโครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน คือ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมขาย และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง ที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 9 ยูนิต จึงทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนพัฒนาโครงการในปัจจุบัน ส่วนโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต บริษัทได้มีการบริหารงานก่อสร้างเพื่อจัดการและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

## 2. ความเสี่ยงจากการบังคับใช้มาตรการ LTV

มาตรการ LTV (Loan to Value) ถือเป็นหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อกำลังในการซื้อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมาตรการ LTV คือมาตรการที่ “จำกัดวงเงินในการกู้ซื้อสังหาริมทรัพย์” ให้เป็นไปตามที่รัฐกำหนด เพื่อควบคุมไม่ให้เกิดการกู้ซื้อบ้านมากเกินไป ในปัจจุบันมาตรการ LTV ได้กำหนดเพดานการให้อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถกู้สินเชื่อได้สูงสุดร้อยละ 100 และกู้ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่งบ้านได้อีกร้อยละ 10 ส่วนที่อยู่อาศัยหลังที่สองที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถกู้สินเชื่อได้ร้อยละ 70-90 และที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป สามารถกู้สินเชื่อได้ร้อยละ 70-90 อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งมีกำลังการซื้อสูง ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบกับมาตรการ LTV มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

## 3. ความเสี่ยงธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก

การลงทุนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่น ๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการที่บริษัทจะต้องจัดหาเงินทุนในจำนวนมากก่อให้เกิดความเสี่ยงหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการจัดทำแผนการจัดหาเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการเพื่อให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับพิจารณาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีความมั่นคงเพียงพอ และสามารถให้การสนับสนุนโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว อีกทั้งมีเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่มีความยืดหยุ่นและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่เคยประสบปัญหาจากการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับใช้พัฒนาโครงการต่าง ๆ

## 4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับขึ้น

การปรับขึ้นของดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลต่ออัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศทั้งหมด ดังนั้น เมื่อมีการปรับดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงกับทั้งภาคประชาชนและภาคธุรกิจไม่มากนักอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ไม่เว้นแม้กระทั่งกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการที่มีต้นทุนในการซื้อ ในการลงทุนที่สูงขึ้น ทางภาคประชาชนเองก็มีกำลังซื้อที่ต่ำลง เนื่องจากดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านจะสูงขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ด้วยเหตุนี้เอง หากดอกเบี้ยนโยบายยังคงปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โอกาสที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัท เป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ทำให้มีความอ่อนไหวต่อราคาไม่มากนัก เมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

## 5. ความเสี่ยงจากการกำหนดเพดานการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าชาวต่างชาติ

ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่ง มีผลต่อความสามารถในการบริหารจัดการการดำเนินกิจกรรมทางการตลาด และการปิดงานขาย เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองชั้นใน ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายที่ชาวต่างชาตินิยมซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยและการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการทำแผนการตลาดเพื่อให้สามารถบริหารเพดานการถือครองพื้นที่อาคารชุดได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

## 6. ความเสี่ยงจากการเพิ่มจำนวนของคู่แข่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแข่งขันในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนสาทร หรือแม้แต่บริเวณ ลุมพินี เพลินจิต หรือริมแม่น้ำ โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก ผู้ประกอบการรายใหม่ที่กำลังก้าวเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานี่ของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เน้นการพัฒนาบนทำเลดังกล่าวจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเป็นบริษัทจดทะเบียนจะช่วยเพิ่มทางเลือก โอกาสและความได้เปรียบในการระดมทุนจากหลายช่องทาง ทั้งการระดมทุนจากนักลงทุน บุคคลและนักลงทุนสถาบันในตลาดทุน รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เนื่องจากนักลงทุนและสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นมากกว่าผู้ประกอบการรายย่อย รวมถึงผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแข็งแกร่งจากศักยภาพด้านเงินลงทุนที่สูงกว่า มีความได้เปรียบทางสถานะทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้อำนาจในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้สูงขึ้น อีกทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่กำลังเข้ามาจะมีภาระต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นกว่าผู้ประกอบการที่จัดซื้อที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งทำให้บริษัทได้เปรียบในเรื่องของการแข่งขันด้านราคาขาย นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการศึกษาและสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในด้านต่าง ๆ โดยพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอยซึ่งเน้นการใช้งานของพื้นที่ที่จำกัดได้อย่างคุ้มค่า รูปแบบโครงการ ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ

## 7. ความเสี่ยงจากราคาประเมินที่ดินราชการรอบใหม่ที่ปรับขึ้น

หลังจากที่ชะลอการประกาศราคาประเมินราชการรอบใหม่มานาน 4 ปี กรมธนารักษ์ได้ประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 โดยเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น 8.93% และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น 6.21% ราคาประเมินใหม่นี้จะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2569 (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) ซึ่งการปรับขึ้นของราคาประเมินราชการจะส่งผลต่อค่าใช้จ่าย ณ วันโอน และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 นี้ ทางรัฐบาลได้มีมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 15% ของยอดภาษีที่คำนวณได้ เพื่อลดภาระภาษีแก่ประชาชน

## 8. ความเสี่ยงจากคุณภาพผลงานและความล่าช้าของผู้รับเหมาก่อสร้าง

เนื่องด้วยทางบริษัทเองไม่มีทีมงานก่อสร้างของบริษัท ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทอาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรืออาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานและส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่ง

มอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อประกอบการพิจารณาการคัดเลือกผู้รับเหมานอกเหนือจากการพิจารณาด้านราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะได้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้กับโครงการของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการบริหารการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

## 9. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทนั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัท จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนดจะส่งผลกระทบต่อความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการของบริษัทได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งสองโครงการ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทันที โดยฝ่ายขายและฝ่ายบริการลูกค้าของบริษัทมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้การโอนกรรมสิทธิ์เป็นไปตามกำหนด

## 10. ความเสี่ยงจากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้การค้ารายใหญ่ซึ่งค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีลูกหนี้การค้าซึ่งค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 72 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดค้างชำระจากการขายห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ให้แก่ลูกค้าเพียงรายเดียว (Big Lot) ในช่วงเดือนกันยายน 2562 โดยลูกหนี้ดังกล่าวเป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบการจดจำนองสินทรัพย์ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมิน 42 ล้านบาท มูลหนี้ค้างชำระในส่วนที่ไม่มีหลักประกัน บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเรียบร้อยแล้ว

แม้ว่ามูลหนี้ค้างชำระส่วนหนึ่งมีสินทรัพย์เป็นหลักประกัน แต่ยังคงมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาดของทรัพย์สิน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มีอาจคาดการณ์ได้ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงในการขายทอดตลาดหลักประกัน ซึ่งมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดอาจมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินหรืออาจใช้ระยะเวลานานในการสรรหาผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามและทวงถามลูกหนี้อย่างสม่ำเสมอ และคาดว่าจะได้รับชำระหนี้ส่วนที่เหลือจากการขายห้องชุดภายในปี 2567

## 11. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อัตราการขายที่ช้าและอาจไม่เป็นตามเป้า

กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มีขั้นตอนที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นกระบวนการก่อนดำเนินการก่อสร้าง อาทิ การมองหาที่ดินที่เหมาะสม การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การทำสัญญาซื้อขายที่ดิน กระบวนการออกแบบ-ขออนุญาตก่อสร้าง และกระบวนการหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ อาทิ การบริหารงานขาย การบริการหลังการขาย เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่สร้างเสร็จแล้วจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium) โครงการหัวหิน บลู ลาagoon รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort) โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit) โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11) และโครงการไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor) โดยปัจจุบันปิดการขายไปแล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท และโครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม และมีโครงการที่มีห้องคงเหลือสำหรับการขาย จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการหัวหิน บลู ลา

กาน รีสอร์ท โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ทั้งนี้ โครงการหัวหิน บลู ลา กาน รีสอร์ท สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2549 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 99% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 1% โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 สร้างเสร็จเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2560 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 83% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 17% และโครงการ ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ สร้างเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2565 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 45% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 55%

โดยแต่ละโครงการมีระยะเวลาดังตั้งต้นตอนการเริ่มพัฒนาจนถึงขั้นตอนปิดการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 6 – 10 ปี บริษัทจึงมีการรับรู้รายได้จากธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายในอัตราที่ช้ากว่าธุรกิจอื่นๆ โดยเปรียบเทียบ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้ที่เข้ามาต่อเนื่องและสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท อาทิ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น

### ความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม

1. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เนื่องจากต้องลงทุนสินทรัพย์ถาวร ที่เป็นที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมและค่าก่อสร้างที่สูงตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 1-2 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการก่อสร้างโรงแรมแล้วเสร็จพร้อมดำเนินงานทุกโรงแรมแล้ว ในแต่ละปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการทยอยปรับปรุงห้องอาหารของโรงแรม โดยมีการบริหารจัดการการลงทุนให้เหมาะสมกับสถานการณ์
2. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปทานโรงแรม รวมทั้งการปรับตัวและพัฒนากิจการของผู้ประกอบการรายเดิม และการเพิ่มของธุรกิจโรงแรมเครือข่ายต่างประเทศที่เข้ามาร่วมลงทุนและรับจ้างบริหาร ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น มีการใช้กลยุทธ์ทางด้านการตลาดและกลยุทธ์ทางด้านราคาในการแข่งขันเพื่อแย่งส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 เริ่มผ่อนคลาย มีการเปิดประเทศ นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเริ่มเดินทางเข้ามาในประเทศ ทำให้ยังมีการแข่งขันเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาดมากขึ้น ทั้งนี้จุดแข็งของโรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัย ความสะอาด การบริการและภาพลักษณ์ที่น่าเชื่อถือ ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่ดี ทำให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ได้
3. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่อ่อนไหวต่อปัจจัยแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกประเทศ จากสภาพแวดล้อมและสถานการณ์ต่างประเทศที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เช่น ภัยธรรมชาติ โรคระบาดต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างมากที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน อย่างไรก็ตามการแพร่ระบาดของโควิด-19 เริ่มผ่อนคลาย การท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นยังรวมถึงการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมืองทั้งในและต่างประเทศ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลก นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาและจีน สงครามรัสเซียและยูเครน สงครามอิสราเอล-ฮามาส ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ระดับราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยที่ขยับสูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งต้องมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก แต่ในทางกลับกันก็เป็นการคัดกรองคุณภาพนักท่องเที่ยวว่าเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง อีกทั้งจะเห็นได้ว่าในปี 2566 กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงขึ้นมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น

โรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีการบริการที่ได้มาตรฐาน สามารถปรับราคาค่าห้องพักเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ โดยยังสามารถได้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวด้วย

4. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเป็นฤดูกาล มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามฤดูกาล อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโรงแรมหลายแห่งทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ซึ่งโรงแรมในกรุงเทพที่อยู่ใจกลางเมือง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว ซึ่งจะไม่กระทบการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลมากนัก ส่วนของโรงแรมที่หัวหินและปรานบุรีซึ่งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมากนัก การเดินทางสะดวก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งบริษัทมีการจัดทำแผนการตลาดเพื่อขยายฐานลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นในช่วงวันธรรมดา
5. ความเสี่ยงจากปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าที่จำกัด อีกทั้งมีข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรมและเงื่อนไขต่างๆที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งบางส่วนอาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีวางแผนดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้า การบริหารจัดการการกำหนดข้อตกลงหรือการบอกกล่าวล่วงหน้า เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานส่วนโรงแรม
6. ความเสี่ยงในการบริหารจัดการบุคลากรและต้นทุนคงที่ เนื่องจากธุรกิจโรงแรมจะมีต้นทุนเกี่ยวกับบุคลากรเป็นต้นทุนหลักเพื่อให้การบริการลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม เมื่อบริษัทต้องเผชิญกับภาวะการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้บริษัทขาดรายได้ แต่บริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายบุคลากรเป็นหลัก ทำให้บริษัทมีการบริหารจัดการควบคุมจำนวนพนักงานให้เหมาะสมกับอัตราการเข้าพักที่ลดลง ให้มีการทำงานเป็นกลุ่มมากขึ้นหรือเรียกว่า Cluster เพื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ (Productivity) เช่นตำแหน่งงานบางตำแหน่งสามารถทำได้หลายโรงแรม เป็นต้น ในทางตรงข้ามหากโรงแรมมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นตามสภาวะปกติ โรงแรมได้จัดเตรียมแผนรองรับและหาช่องทางว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติมเพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อคุณภาพของการบริการ

## ความเสี่ยงทางการเงิน

### 1. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt / Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 4.74, 3.67 และ 3.02 เท่าตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปี 2566 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง โดยบริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 703 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้ หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินและการบันทึกเบี้ยปรับภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 737 ล้านบาท เนื่องมาจากผลประกอบการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณจากงบการเงินรวมตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี (แล้วแต่กรณี) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายที่ยังมีมูลค่าคงเหลือและยังไม่



ครบกำหนดไถ่ถอน ไม่เกิน 3.50 : 1 (สามจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.98 เท่า, 1.52 เท่า และ 1.25 เท่าตามลำดับ ซึ่งยังไม่เกินและค่อนข้างห่างจากอัตราส่วนที่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการบริหารทางการเงิน อย่างเข้มงวดเพื่อควบคุมโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

หากในอนาคตบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ อาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างทั้งหมดของบริษัท ถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่ามีความวางแผนการรองรับเพื่อรักษาการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนี้

1. บริษัทที่มีทรัพย์สินโรงแรมที่สามารถนำไปขาย ได้แก่ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นต้น ซึ่งจะ สามารถช่วยเสริมสภาพคล่องให้แก่บริษัท
2. บริษัทคาดว่าจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในเดือนสิงหาคม 2565 โดยในปี 2566 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 63 ล้านบาท และมียอดขายรอการรับรู้ 22 ยูนิต มูลค่ารวม 365 ล้านบาท

แนวทางแก้ไขดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นและมีกระแสเงินสดมาลดภาระหนี้หุ้นกู้ และคาดว่าจะทำให้ระดับหนี้สินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

## 2. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 12,680 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 755 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนลดลงจากปีก่อน โดยที่ผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 534 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA) เท่ากับ 23.75 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.11 เท่า รวมถึงมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ เท่ากับ 0.55 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) เท่ากับ 1.14 เท่า (Cash basis) และ 0.50 เท่า (EBITDA basis)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (Cash basis) เท่ากับ 1.14 เท่า เกิดจากในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังบวกกลับดอกเบี้ยจากการดำเนินงานและภาษีเงินได้ จำนวน 628 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 552 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการจ่ายดอกเบี้ย แต่ยังเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำ นอกจากนั้น แม้ว่าในปี 2566 บริษัทจะมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า และส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (EBITDA basis) สูงขึ้น แต่ก็ยังเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างต่ำ แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้ หากผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน

ผลการดำเนินงานของบริษัทนั้นมีผลขาดทุนต่อเนื่อง โดยในปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,735 ล้านบาท ปี 2565 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 951 ล้านบาท และปี 2566 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 755 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 196 ล้านบาท



บาท คิดเป็นร้อยละ 21 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น 679 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมที่มีรายได้สูงขึ้นหลังสถานการณ์เริ่มกลับสู่ภาวะปกติ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยับตัวสูงขึ้นตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น 149 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ค่อนข้างสูง โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 230 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าบริหารจัดการ ที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น และค่าปรับทางภาษีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายได้ทั้งหมดจากธุรกิจหลัก จำนวน 2,621 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,069 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายได้ทั้งหมดจากธุรกิจหลัก จำนวน 1,726 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 839 ล้านบาท ซึ่งแสดงถึงสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารร้อยละ 41 ของรายได้ทั้งหมดจากธุรกิจหลัก ลดลงจากปีก่อน ที่มีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารร้อยละ 49 ของรายได้ทั้งหมดจากธุรกิจหลัก ทั้งนี้ หากไม่รวมค่าปรับทางภาษีของบริษัทย่อย ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายปกติทางธุรกิจของบริษัท (Non-recurring item) จะเห็นว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 37 และสัดส่วนในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 45 ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นอย่างมาก

อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 มีแนวโน้มดีขึ้น บริษัทมีกำไรขั้นต้น 1,262 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 679 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116 จากปีก่อน โดยกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการที่รายได้ของธุรกิจโรงแรมที่อัตราการเข้าพักเริ่มทยอยกลับมาสูงขึ้น จากสถานการณ์โควิด-19 ที่คลี่คลายลง และกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทยมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 7,666 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 2,367 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ทั้งจำนวน และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีจำนวน 4,804 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 30 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 4,774 ล้านบาท โดยหนี้ที่มีดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เท่ากับ 1,975 ล้านบาท สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปี

จากอัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดข้างต้นแสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในความสามารถในการชำระหนี้ และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้ หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากความจำเป็นในการสรรหาเงินสดที่มีความรวดเร็วจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อใช้ในการสนับสนุนสภาพคล่อง และยังมีบางโครงการที่ไม่มี project finance กับสถาบันการเงิน แต่มีการนำห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้บางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการจัดการการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านทางหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายครั้งนี้แล้ว บริษัทยังมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 1,364 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรมที่กลับฟื้นตัวมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีโครงการห้องชุด Hyde Sukhumvit 11 ที่สร้างเสร็จพร้อมขาย ที่มีมูลค่าคงเหลือ 932 ล้านบาท และรายได้จากโครงการระยองวิลล่าที่ปัจจุบันได้พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 9 ยูนิต มูลค่าโครงการในเฟสแรกประมาณ 668 ล้านบาท โดยบริษัทคาด

ว่าจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในปี 2567-2568 และคาดว่าจะสามารถรับเงินให้กู้ยืมคืนและเงินปันผลจากบริษัทร่วมทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ โดยคาดว่าจะช่วยเสริมสภาพคล่องและรองรับการชำระหนี้ที่จะถึงกำหนดได้

### 3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาขนาดใหญ่ 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครซึ่งพัฒนาภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ “ไฮด์ ริเวอร์ เบย์” ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีการปรับรูปแบบโครงการเป็นผสมผสานคอนโดมิเนียมและโรงแรม โดยคอนโดมิเนียมมีมูลค่าโครงการประมาณ 10,306 ล้านบาท และโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-used) ในจังหวัดระยอง ประกอบไปด้วยโครงการวิลล่าเพื่อขายจำนวน 61 หลัง มูลค่าประมาณ 2,731 ล้านบาท โรงแรมขนาด 205 ห้อง และคอนโดมิเนียม มูลค่าประมาณ 2,365 ล้านบาท ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างเพียงพอและทันเวลา อันอาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ล่าช้าหรือไม่สำเร็จ ซึ่งอาจเป็นเพราะเหตุใด ๆ เช่น การทยอยฟื้นตัวของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่อาจส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทยังไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เพียงพอ หรืออาจไม่สามารถเบิกใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน ซึ่งความล่าช้าของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการที่ลงทุน อาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างรัดกุม ดังนี้

1. โครงการ “ไฮด์ ริเวอร์ เบย์” บริษัทใช้กลยุทธ์การพัฒนาโครงการในรูปแบบเดียวกับ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ซึ่งทั้ง 2 โครงการ มี JV Partner เดียวกันคือ บริษัท Sumitomo Forestry พัฒนาโครงการผ่านบริษัท Grand River Forest โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้ 1. บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 42% 2. Sumitomo Forestry ถือหุ้น 49% 3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 9% ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการวางรูปแบบโครงการ
2. โครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง บริษัทมีแผนการพัฒนาที่ละส่วน และทยอยพัฒนา โดยบริษัทเริ่มพัฒนาในส่วนโครงการวิลล่าเป็นส่วนแรก โดยแบ่งการพัฒนาเป็นเฟสย่อยทั้งหมด 6 เฟส ซึ่งจะทยอยสร้างและขายทีละเฟส เฟสละ 9-12 หลัง ทำให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนมาก และมีกระแสเงินสดกลับมาเป็นเงินลงทุนในโครงการอื่น ๆ ต่อไป

### 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นตราสารหนี้คงค้างจำนวน 7,636 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 ของหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 12,680 ล้านบาท

ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อการลงทุนในธุรกิจของบริษัทเป็นหลัก โดยบริษัทมีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 4,774 ล้านบาท บริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการประกอบธุรกิจโรงแรม เงินจากการโอนขายห้องชุดไฮด์ สุขุมวิท 11 และเงินจากการขายโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง การขายทรัพย์สินโรงแรมของบริษัท การขอกู้เงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การรับคืนเงินให้กู้ยืมและเงินปันผลรับจากบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด รวมถึงอาจใช้เงินบางส่วนจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ มาใช้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้

ดังนั้น จากข้อเท็จจริงข้างต้นแสดงถึงแผนการชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในช่วง 12 เดือนข้างหน้าของบริษัทที่ค่อนข้างตึงตัว ซึ่งหากแผนการชำระหนี้ในช่วงใด ๆ ไม่เป็นไปตามที่ตั้งเป้าไว้ ซึ่งรวมถึงการที่ตลาดตราสารหนี้มีความผันผวน และบริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบตามเป้าหมาย บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างของบริษัททั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Cross Default)

อย่างไรก็ตาม บริษัททราบดีถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงดำเนินการบริหารทางการเงินอย่างเข้มงวด และบริษัทคาดว่าจะมีเงินสดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมรับคืนและเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำรองเพิ่มเติมของบริษัท

## 5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตันซึ่งเป็นทรัพย์สินสำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

จากการที่บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้นำโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ขายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (GROREIT) ซึ่งได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินประมาณ 4,500 ล้านบาท และ ROH นำเงินที่ได้ส่วนหนึ่งจากการขายดังกล่าวให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทประมาณ 3,990 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้นำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัท ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่เพียงพอและทันกาลจากธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาด ประกอบกับบริษัทไม่สามารถหาเงินทุนจากแหล่งอื่นใดเพื่อชำระคืน ROH เพื่อนำไปใช้ในการซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2569 อาจส่งผลให้ ROH สูญเสียทรัพย์สินสำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ได้ขายไปในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน อันอาจลดทอนประสิทธิภาพการดำเนินงานและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของบริษัทในระยะยาว รวมถึง ROH อาจถูกเรียกร้องค่าเสียหายจาก GROREIT จากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงการซื้อคืน โดยราคาการซื้อทรัพย์สินคืน ณ สิ้นสุดการเช่าปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 ตามข้อตกลงการซื้อคืนเท่ากับ 4,703 ล้านบาท 4,783 ล้านบาท และ 4,873 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะนำกระแสเงินสดจากการขายทรัพย์สินโรงแรมให้แก่กองทรัสต์ และการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ในการซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน

## ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทอาจยังไม่มีประสบการณ์

บริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางในเดือนพฤศจิกายน 2563 โดยปัจจุบัน โรงงานหลังแรกได้ก่อสร้างและติดตั้งเครื่องจักรแล้วเสร็จ 4 สายการผลิต โดยบริษัทได้รับใบรับรองมาตรฐานโรงงานและเริ่มจำหน่ายสินค้าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน ปริมาณความต้องการถุงมือยางในตลาดมีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง ประกอบกับอัตราการแข่งขันในอุตสาหกรรมถุงมือยางที่เพิ่มสูงขึ้น มีแนวโน้มส่งผลให้ราคาขายถุงมือยางลดต่ำลง อีกทั้ง ธุรกิจถุงมือยางเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินงานและยังไม่มีประสบการณ์ การดำเนิน

ธุรกิจนี้จึงอาจไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดตามวางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการร่วมค้ากับบริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด ในสัดส่วน 50.5% ซึ่งบริษัทวัฒนชัย เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจยางมียาวมาเป็นเวลายาวนานกว่า 30 ปี นอกจากนี้บริษัทยังได้รับวงเงินกู้ยืมจากทางสถาบันการเงินในการใช้เป็นต้นทุนในการก่อสร้างโรงงาน อีกทั้งบริษัทมีแนวทางในการบริหารกระแสเงินการลงทุนในธุรกิจยางมียาวโดยการวางแผนและประเมินสภาพคล่องทางการเงิน มีการประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าเพื่อคาดการณ์สถานะการเงินของบริษัท และมีมาตรการในการควบคุม ดูแลในธุรกิจยางมียาว อย่างใกล้ชิด

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

ในปี 2566 บริษัทและโรงแรมในเครือได้กำหนดแนวทางการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยดำเนินการผ่านโรงแรมในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่ของธุรกิจ และได้กำหนดประเด็นและทำการประเมินด้านความยั่งยืน โดยแบ่งออกเป็น 8 หัวข้อ ความปลอดภัยด้านการให้บริการ, การพัฒนาสินค้าและบริการ, การสรรหาวัตถุดิบ, การบริหารทรัพยากรบุคคล, การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม, การกำกับดูแลธรรมาภิบาล, เทคโนโลยีและนวัตกรรม, การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

#### 1. ความปลอดภัยด้านการให้บริการ

- มีกระบวนการคัดเลือกผู้ผลิต, ผู้ขายสินค้าที่ต้องผ่านมาตรฐานด้านความปลอดภัยถูกสุขอนามัย รวมทั้งมีระบบตรวจสอบติดตามเป็นระยะ สามารถสอบย้อนกลับได้ทุกขั้นตอนการผลิต และร่วมพัฒนามาตรฐานด้านความปลอดภัยอย่างยั่งยืนกับคู่ค้าและลูกค้า แผนการการนำเข้าอาหารแบบยั่งยืนมีดังนี้
  - i. ทำการจัดซื้อเฉพาะกับแหล่งที่มาที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการผลิตโดยบริษัทนอกและต้องสามารถตรวจสอบรายละเอียดของต้นทางการผลิตได้
  - ii. ทำการจัดซื้อจากแหล่งประมงและฟาร์มที่มีการปฏิบัติอย่างมีกำหนดเวลา มีการวางแผนกลยุทธ์การพัฒนาด้วยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์
  - iii. ลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสัตว์กลุ่มเสี่ยงต่อการสูญพันธุ์เพื่อให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูประชากร ทางโรงแรมจะเลือกแหล่งผลิตที่มีการรับรองโดยสำนักงานคณะกรรมการบริการตรวจสอบมาตรฐานผลิตภัณฑ์หรือสถาบันรับรองมาตรฐานสากลด้านการบริหารจัดการเพาะเลี้ยงสัตว์
- มีกระบวนการตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- กำหนดนโยบายให้ทุกหน่วยงานมีการใช้ทรัพยากรร่วมกันให้เกิดประโยชน์สูงสุด

#### 2. การพัฒนาสินค้า

- การพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปเช่นอาหารเพื่อสุขภาพ อาหารบุฟเฟต์ หรือบริการผ่าน Delivery
- การพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจในงานที่รับผิดชอบ
- การเพิ่มศักยภาพต่อพื้นที่การขายโดยใช้กระบวนการปรับปรุง เพื่อผลประกอบการที่ดีขึ้น
- การเพิ่มประสิทธิภาพผ่านการใช้เทคโนโลยีเพื่อใช้ในการปรับปรุงกระบวนการทำงานตลอดจนลดการสูญเสียในด้านต่างๆ

#### 3. การสรรหาวัตถุดิบ

- มีการกำหนดมาตรฐานในการจัดหาวัตถุดิบ ให้สอดคล้องกับมาตรฐานความปลอดภัย เพื่อให้แน่ใจว่าวัตถุดิบผ่านการคัดสรรอย่างดีและผ่านกระบวนการจัดหาที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เช่น การ

คัดเลือกที่มาของวัตถุดิบ แหล่งที่มาได้มาตรฐานปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้

- การสนับสนุนส่งเสริมอาชีพให้ชุมชนโดยการซื้อผลิตภัณฑ์เพื่อให้ชุมชนสหกรณ์มีรายได้เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจของประเทศ

#### 4. การบริหารทรัพยากรบุคคลและสังคม

- เสริมสร้างให้พนักงานมีความรู้ความสามารถผ่านการฝึกอบรมในด้านต่าง ๆ ไม่กำหนดเฉพาะสายงานที่ทำอยู่ โดยผ่านโปรแกรมการฝึกอบรมของ Marriott International และ Hyatt Corporation
- โครงการจ้างงานพนักงานผู้พิการ
- โครงการนักศึกษาฝึกงาน
- และมีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมตามหลักกฎหมายและสิทธิมนุษยชน

#### 5. การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

- การบริหารจัดการขยะ
  - i. ขยะรีไซเคิลจัดแยกประเภทขยะ เพื่อบริหารจัดการขยะให้ถูกนำไปกำจัดอย่างถูกวิธีตลอดจนสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เป็นประโยชน์ตามแนวทางเศรษฐกิจหมุนเวียน
  - ii. การลดปริมาณขยะอาหารโดยวางแผนตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงขั้นตอนสุดท้าย
- โรงแรมได้มีการลดการใช้วัสดุประเภทพลาสติก และโฟม ยกตัวอย่างเช่น การให้หลอดกระดาษเฉพาะกรณีที่ลูกค้าต้องการ การใช้วัสดุที่ย่อยสลายได้ตามธรรมชาติหรือวัสดุรีไซเคิล รวมถึงการงดนำเข้าสินค้าที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวและประสานงานกับทางผู้จัดส่งให้ใช้บรรจุภัณฑ์รีไซเคิลในการจัดส่งสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและการจัดการทั้งหมดจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19
- การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้หลักการจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพและรับผิดชอบต่อสังคม
- การกำกับดูแลภายในให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- โรงแรมได้มีการหรือแบบเชิงรุกในด้านมาตรการการจัดการแหล่งน้ำและพลังงานดังนี้
  - i. ตั้งอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศในส่วนภายในของโรงแรมให้อยู่ที่ 25 องศาเซลเซียสและมีระบบปิดอัตโนมัติทุก ๆ 4 ชั่วโมง
  - ii. ลดปริมาณการใช้น้ำจากโถสุขภัณฑ์เหลือเพียงร้อยละ 75 โดยยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อด้านความอนามัย
  - iii. ติดตั้งแผ่นฟิล์มกรองแสงในห้องพักแขกเพื่อลดอุณหภูมิ 5 – 7 องศาเซลเซียส
  - iv. เปิดคูลิ่งทาวเวอร์ขนาดใหญ่เฉพาะวันที่มีอัตราการใช้น้ำจำนวนมากเท่านั้น ในขณะเดียวกันก็ได้มีการสื่อสารกับกลุ่มพนักงานเพื่อให้ตระหนักถึงการใช้น้ำอย่างประหยัด

- v. ระบบการจัดการน้ำเสียได้มีการตรวจเช็คและรักษาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ถูกต้องตามมาตรฐานท้องถิ่น มีการตรวจสอบค่าน้ำเสียเป็นระยะตามข้อกำหนดโดยค่า BOD แสดงผลอยู่ที่ 8.1 (ข้อกำหนดตามมาตรฐานจะต้องต่ำกว่า 20)

#### 6. การกำกับดูแลธรรมาภิบาล และการปฏิบัติตามกฎหมาย

- มีการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในองค์กรเพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความมั่นใจว่าการดำเนินการของบริษัทเป็นตามหลักบรรษัทภิบาลและจรรยาบรรณด้วยความโปร่งใสตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพเพื่อลดความเสี่ยงจากการทำธุรกิจ
- ให้ทุกหน่วยงานปฏิบัติตามกฎหมาย/ ประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เช่น พระราชบัญญัติกฎหมายมหาชน
- กฎหมายเกี่ยวกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรมสรรพากร กรมสรรพสามิต สำนักงานเขต กฎหมายแรงงานและสิทธิมนุษยชน กฎหมายเกี่ยวกับ เครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ให้ความรู้ความเข้าใจกับทุกหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้องให้ดำเนินการภายใต้การปฏิบัติงานด้วยความเสมอภาค และมีการปฏิบัติต่อพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชนมีการแข่งขันที่เป็นธรรม หรือปฏิบัติอย่างเป็นธรรมทั้งต่อคู่แข่งทางการค้า และ คู่ค้า ให้ทุกภาคส่วนปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ และเป็นไปตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ

#### 7. เทคโนโลยีและนวัตกรรม

- มีการส่งเสริมการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้ลูกค้าและผู้รับบริการผ่านช่องทางต่าง ๆ
- มีการพัฒนาและนำเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพมาใช้เพื่อช่วยในการลดค่าใช้จ่ายและลดความเสี่ยงเปลี่ยนหรือสูญเสีย

#### 8. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

- มีการบริหารวงจรการตัดสินใจของลูกค้า เพื่อรักษาสถานลูกค้า ด้วยการวางแผนสื่อสารไปถึงลูกค้าให้กลับมาใช้บริการ โดยรับฟังความคิดเห็นจากลูกค้าและพนักงานในองค์กรที่สะท้อนความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการ รวมถึงการเสนอบริการใหม่ๆ ที่ตรงกับความต้องการมากที่สุดจากข้อมูลที่มีอยู่และภาวะความต้องการของตลาด เพื่อลดการสูญเสียลูกค้าเก่า
- การจัดเก็บข้อมูลพฤติกรรมกรรมการบริโภค เพื่อนำไปพัฒนาและยกระดับความพึงพอใจ โดยใช้ข้อมูลเพื่อปรับปรุงสินค้า กิจกรรมทางการตลาด การบริการ การระบุช่องทางสื่อสารกับลูกค้า รวมถึงแก้ไขข้อบกพร่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า



## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

#### 4.1.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

จากแนวคิดของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) บริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่มุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการลงทุนในธุรกิจโรงแรม เพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจมีการเติบโตที่เข้มแข็ง ดังนั้นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจดังต่อไปนี้

#### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ภายใต้บริษัท

- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องชุดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 80 ห้อง)
- โครงการ ห้วยหิน บลู ลาгуна คอนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องชุดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1 ห้อง)
- โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เริ่มเปิดขายแล้ว มีวิลล่าที่สร้างเสร็จแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 9 หลัง)
- โครงการ ระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

- โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เริ่มเปิดขายแล้ว)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ เซอร์เทจ ทองหล่อ (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องชุดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 172 ห้อง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ รีเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

#### (2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศในอนาคต โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันหลากหลาย โรงแรมของกลุ่มกิจการในปัจจุบัน มีดังนี้

โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

ภายใต้บริษัท โรงแรม รอยัลคอคคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรม รอยัล คอคคิต เซอร์ราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

- โรงแรมเซอร์ราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัท โอเวนเดล จำกัด

- โรงแรมเซอร์ราตัน หัวหิน ปรมาณูรี วิลล่า

### (3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัท โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ เดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม

#### 4.1.2 สรุปผลการดำเนินงานรวมที่ผ่านมา

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 1,735 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 694 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 จากปี 2563 จากผลของมาตรการป้องกันการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทางของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการจำกัดเวลาเปิด-ปิดสถานที่เป็นการชั่วคราวที่ยังคงมีต่อเนื่อง ทำให้ยอดการเข้าพักของลูกค้า การขายอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมของกลุ่มกิจการลดลง กระทั่งต่อการดำเนินงานและรายได้ของกลุ่มกิจการอย่างมีสาระสำคัญ ถึงแม้ว่ากลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่สมเหตุสมผลและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ แต่กำไรขั้นต้นของกลุ่ม

กิจการยังคงลดลง จากสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัทดังกล่าวเป็นเหตุให้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากโรงแรมแห่งหนึ่ง มีมูลค่าลดลงอย่างมาก ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 560 ล้านบาท นอกจากนี้กลุ่มกิจการมีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีเท่ากับ 2,956 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 2,945 ล้านบาท จากปี 2563 เกิดจากกำไรจากการตีราคาที่ดิน เนื่องจากในระหว่างปีกลุ่มกิจการมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าที่ดิน ที่จัดประเภทอยู่ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นใหม่

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 951 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 783 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 จากปี 2564 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการเริ่มมีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้มีผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักกลับเฉลี่ยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรก ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2565 ทำให้ ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้น จำนวน 195 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28 จากปีก่อน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 755 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 196 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 จากปี 2565 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรก เพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักกลับเฉลี่ยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรก ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 149 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากหุ้นกู้ และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

### รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ

|                                | 2566            |               | 2565            |               | 2564          |               |
|--------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 2,406.40        | 87.05         | 1,559.25        | 82.32         | 437.35        | 67.33         |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 169.20          | 6.12          | 136.17          | 7.19          | 60.11         | 9.25          |
| รายได้ค่าเช่า                  | 45.78           | 1.65          | 30.52           | 1.61          | 17.19         | 2.65          |
| <b>รายได้จากธุรกิจหลักรวม</b>  | <b>2,621.38</b> | <b>94.82</b>  | <b>1,725.94</b> | <b>91.12</b>  | <b>514.65</b> | <b>79.23</b>  |
| เงินปันผลรับ                   | 10.53           | 0.38          | 10.53           | 0.56          | 10.53         | 1.62          |
| รายได้อื่น                     | 132.61          | 4.80          | 157.56          | 8.32          | 124.42        | 19.15         |
| <b>รายได้รวม</b>               | <b>2,764.52</b> | <b>100.00</b> | <b>1,894.03</b> | <b>100.00</b> | <b>649.60</b> | <b>100.00</b> |

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2564 เท่ากับ 650 ล้านบาท ลดลงจำนวน 494 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43 จากปี 2563 ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง จำนวน 356 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 111 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่า ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรการการควบคุมการระบาดของ COVID-19

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,244 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 192 จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,122 ล้านบาท และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มผ่อนคลายลงจากปีก่อน ส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มมากขึ้น

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,765 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 871 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46 จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 847 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มมากขึ้น

#### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 437 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 356 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45 จากปี 2563 ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่ลดลง เนื่องจากมาตรการการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงมีต่อเนื่อง ประกอบกับโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำการปรับปรุงระบบท่อภายในอาคารจึงหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม 2564

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,559 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,122 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 257 จากปี 2564 ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มผ่อนคลายลงจากปีก่อน ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นตามลำดับ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,406 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 847 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 จากปี 2565 ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นตามลำดับ

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2564 เท่ากับ 60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 111 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 จากปี 2563 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2564 มีดังนี้

| ชื่อโครงการ                           | ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ห้อง) | มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ล้านบาท) | ห้องชุดคงเหลือ<br>(ห้อง) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11               | 5                                 | 41                                  | 125                      |
| โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม | -                                 | -                                   | 1                        |
| โครงการเดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม     | 1                                 | 19                                  | 1                        |
| <b>รวม</b>                            | <b>6</b>                          | <b>60</b>                           | <b>127</b>               |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 136 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 127 จากปี 2564 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2565 มีดังนี้

| ชื่อโครงการ                           | ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ห้อง) | มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ล้านบาท) | ห้องชุดคงเหลือ<br>(ห้อง) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11               | 25                                | 136                                 | 100                      |
| โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม | -                                 | -                                   | 1                        |
| <b>รวม</b>                            | <b>25</b>                         | <b>136</b>                          | <b>101</b>               |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2566 เท่ากับ 169 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จากปี 2565 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2566 มีดังนี้

| ชื่อโครงการ                           | ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ห้อง) | มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์<br>(ล้านบาท) | ห้องชุดคงเหลือ<br>(ห้อง) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11               | 17                                | 169                                 | 83                       |
| โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม | -                                 | -                                   | 1                        |
| <b>รวม</b>                            | <b>17</b>                         | <b>169</b>                          | <b>84</b>                |

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าของบริษัทสำหรับปี 2564 เท่ากับ 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่า ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53 จากปี 2563 ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบจากมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78 จากปี 2564 ตามจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50 จากปี 2565 ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 124 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 จากปี 2563 ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริการจัดการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แก่การร่วมค้าตามการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการและรายได้จากการยกเลิกสัญญาที่ลดลง แต่มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 158 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จากปี 2564 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 133 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 จากปี 2565 ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริการจัดการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แก่การร่วมค้าตามการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการและจากรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าที่ลดลง

ต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,732 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 316 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 จากปี 2563 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรม จำนวน 560 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 141 ล้านบาท อย่างไรก็ตามต้นทุนขายและการให้บริการ ลดลงจำนวน 199 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลงจำนวน 77 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลงจำนวน 46 ล้านบาท ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน ลดลงจำนวน 64 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 3,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 327 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 จากปี 2564 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย จำนวน 301 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 104 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 285 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน จำนวน 195 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 3,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 664 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 จากปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย จำนวน 217 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 71 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 230 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน จำนวน 149 ล้านบาท

#### ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

|                                    | 2566            |               | 2565            |               | 2564          |               |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                    | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        |
| ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม        | 1,227.90        | 90.34         | 1,032.30        | 90.36         | 782.73        | 93.04         |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์        | 110.13          | 8.10          | 93.40           | 8.17          | 43.30         | 5.15          |
| ต้นทุนการให้เช่า                   | 21.17           | 1.56          | 16.74           | 1.47          | 15.22         | 1.81          |
| <b>ต้นทุนขายและการให้บริการรวม</b> | <b>1,359.20</b> | <b>100.00</b> | <b>1,142.44</b> | <b>100.00</b> | <b>841.25</b> | <b>100.00</b> |

#### ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 783 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 138 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2563 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราการลดลงของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าเช่า เป็นต้น

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,032 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 250 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 จากปี 2564 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าเช่า เป็นต้น

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,228 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 196 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 จากปี 2565 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าเช่า เป็นต้น



ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2564 เท่ากับ 43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60 จากปี 2563 เป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116 จากปี 2564 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2566 เท่ากับ 110 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 จากปี 2565 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนการให้เช่า

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2564 เท่ากับ 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 จากปี 2563 จากการที่ต้นทุนค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 จากปี 2564 ตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการให้เช่าส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2566 เท่ากับ 21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 จากปี 2565 ตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการให้เช่าส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นและอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

|                            | 2566            |                      | 2565            |                      | 2564                        |                                  |
|----------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|                            | กำไร<br>ขั้นต้น | อัตรากำไร<br>ขั้นต้น | กำไร<br>ขั้นต้น | อัตรากำไร<br>ขั้นต้น | กำไร<br>(ขาดทุน)<br>ขั้นต้น | อัตรากำไร<br>(ขาดทุน)<br>ขั้นต้น |
|                            | (ล้านบาท)       | (ร้อยละ)             | (ล้านบาท)       | (ร้อยละ)             | (ล้านบาท)                   | (ร้อยละ)                         |
| ธุรกิจโรงแรม               | 1,178.50        | 48.97                | 526.95          | 33.80                | (345.38)                    | (78.97)                          |
| ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 59.07           | 34.91                | 42.77           | 31.41                | 16.81                       | 27.97                            |
| ธุรกิจให้เช่า              | 24.61           | 53.76                | 13.78           | 45.15                | 1.97                        | 11.46                            |
| กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น      | 1,262.18        | 48.15                | 583.50          | 33.81                | (326.60)                    | (63.46)                          |

อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นของปี 2564 เท่ากับติดลบร้อยละ 63 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับติดลบร้อยละ 79 ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 63 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง จากผลกระทบของมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงมีต่อเนื่อง ประกอบกับโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำการปรับปรุงระบบท่อภายในอาคารจึงหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม 2564 นอกจากนี้ต้นทุนของกิจการโรงแรมบางส่วน เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าเช่า เป็นต้น เป็นต้นทุนคงที่ ทำให้ธุรกิจโรงแรมแสดงเป็นขาดทุนขั้นต้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 28 ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 9 ตามราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่ลดลง
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 11 ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 52 จากรายได้ที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบของมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงมีต่อเนื่อง อีกทั้งต้นทุนของธุรกิจให้เช่าบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าเสื่อมราคา เงินเดือนพนักงาน เป็นต้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 34 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 34 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 113 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มผ่อนคลายลงจากปี 2564 ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 31 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 3 ตามราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่เพิ่มขึ้น
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 45 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 34 จากอัตรากำไรเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 48 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 49 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 15 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปีนี้นักสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 35 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 4 ตามราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่เพิ่มขึ้นและ อัตรากำไรเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตรากำไรเพิ่มขึ้นของรายได้
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 54 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 9 จากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46 จากปี 2563 ส่วนใหญ่เป็นการลดลงตามรายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขายต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มกิจการยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายอย่างต่อเนื่องของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 194 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 117 จากปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายของธุรกิจโรงแรมซึ่งผันแปรตามปริมาณผู้เข้าพัก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 265 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 จากปี 2565 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมซึ่งผันแปรตามปริมาณผู้เข้าพัก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 553 ล้านบาท ลดลงจำนวน 46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จากปี 2563 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับอัตราการเข้าพักของลูกค้ายที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 285 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 จากปี 2564 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน และค่าบริหารจัดการ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,069 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 230 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จากปี 2565 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าบริหารจัดการ และค่าปรับทางภาษีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 688 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 141 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 จากปี 2563 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากในปีนี้บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งในส่วนนี้ บริษัทย่อยจะถือเป็นธุรกรรมการจัดหาเงิน และการจ่ายค่าเช่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 883 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 195 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 จากปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้เป็นหลัก และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2565

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,032 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 149 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 จากปี 2565 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้เป็นหลัก และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

### ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2564 เท่ากับ 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 152 จากปี 2563 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจถุงมือยางที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ซึ่งในปี 2564 เป็นช่วงของการก่อสร้างโรงงานและการทดสอบเครื่องจักร

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 213 จากปี 2564 เกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ในเดือนสิงหาคม 2565 จึงทำให้มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการดังกล่าว

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2566 เท่ากับ 63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97 จากปี 2565 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนสิงหาคม 2565

### ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 375 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 1,023 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกำไรทางภาษีจากการขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT ผลขาดทุนทางภาษีและค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน ในขณะเดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี จำนวน 648 ล้านบาท

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 181 ล้านบาท ลดลงจำนวน 194 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 จากปี 2564 จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 193 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะเดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี จำนวน 12 ล้านบาท

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 140 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 188 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัท และผลแตกต่างค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะเดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับกำไรของบริษัทย่อย จำนวน 48 ล้านบาท

### กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,962 ล้านบาท จากปี 2563 มาจากกำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 2,945 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าที่ดิน ที่จัดประเภทอยู่ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรมในระหว่างปี และจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 11 ล้านบาท

ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,959 ล้านบาท จากปี 2564 มาจากกำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 2,945 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในปีก่อน

กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท จากปี 2565 มาจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 11 ล้านบาท และการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่ลดลงในปีนี้ จำนวน 32 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

จากข้อมูลรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสามารถสรุปกำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | 2566     | 2565     | 2564       |
|--|----------|----------|------------|
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย | 533.82   | 171.18   | (911.56)   |
| ขาดทุนสุทธิ  | (755.35) | (951.47) | (1,734.83) |
| รายได้รวม  | 2,764.52 | 1,894.03 | 649.60     |
| อัตรขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)   | (27.32)  | (50.24)  | (267.06)   |

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2564 เท่ากับ ขาดทุน 912 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,735 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 267 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA ลดลงจากปีก่อน จำนวน 694 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งจำนวน 560 ล้านบาท นอกจากนี้การลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 218 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 47 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อธุรกิจของกลุ่มกิจการโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2565 เท่ากับกำไร 171 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 951 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 50 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1,083 ล้านบาท เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 872 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาท และ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท การรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท และการลดลงของขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 560 ล้านบาท ขณะที่ กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 390 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2566 เท่ากับกำไร 534 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 755 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 27 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 363 ล้านบาท เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 652 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท และ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น จากปี 2565 จำนวน 301 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                  | 2566     | 2565     | 2564       |
|----------------------------------|----------|----------|------------|
| ขาดทุนสุทธิ                      | (755.35) | (951.47) | (1,734.83) |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว             | 4,670.56 | 4,670.56 | 3,615.93   |
| ส่วนของเจ้าของรวม                | 3,180.57 | 3,917.66 | 4,380.90   |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) | (21.28)  | (22.93)  | (46.31)    |

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2564 เท่ากับติดลบร้อยละ 46 ติดลบเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เกิดจากผลขาดทุนของปี 2564 แม้ว่าส่วนของเจ้าของรวมจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 เท่ากับติดลบร้อยละ 23 ติดลบลดลงร้อยละ 23 เกิดจากผลขาดทุนของปี 2565 ที่ขาดทุนน้อยลง แม้ว่าส่วนของเจ้าของรวมจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 เท่ากับติดลบร้อยละ 21 ติดลบลดลงร้อยละ 2 เกิดจากผลขาดทุนของปีปัจจุบันลดลง

#### 4.1.3 ภาพรวมฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

|                | 2566      | 2565      | 2564      |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| สินทรัพย์      | 18,266.16 | 18,300.40 | 17,596.02 |
| หนี้สิน        | 15,085.59 | 14,382.74 | 13,215.12 |
| ส่วนของเจ้าของ | 3,180.57  | 3,917.66  | 4,380.90  |

#### สินทรัพย์

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 17,596 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,088 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 จาก ณ สิ้นปี 2563

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2564 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 10,735 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,627 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม

- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,097 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 989 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 681 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 652 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 510 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 18,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 704 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2564

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2565 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 10,552 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,652 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,650 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,125 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 832 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 725 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 374 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของสินทรัพย์รวม

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 18,266 ล้านบาท ลดลงจำนวน 34 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2566 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 10,412 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,590 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,364 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,213 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,002 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 755 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 576 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 10,735 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,919 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าที่ดิน ที่จัดประเภทอยู่ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรมในระหว่างปี ทำให้มีมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น จำนวน 3,681 ล้านบาท และกลุ่มกิจการได้จ่ายเพื่อก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 123 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาระหว่างปี จำนวน 324 ล้านบาท



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 10,552 ล้านบาท ลดลงจำนวน 184 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่สาเหตุมาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 253 ล้านบาท และจำหน่ายอุปกรณ์จำนวน 10 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้จ่ายค่าก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 80 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 10,412 ล้านบาท ลดลงจำนวน 140 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จาก ณ สิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 230 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้จ่ายค่าก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 90 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินอาคาร และอุปกรณ์

#### ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 1,627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2563 ตามการก่อสร้างโครงการของบริษัทในระหว่างปี จำนวน 86 ล้านบาท ได้แก่ โครงการระยอง วิลล่า อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 43 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 1,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 ตามการก่อสร้างโครงการของบริษัทในระหว่างปี จำนวน 120 ล้านบาท ได้แก่ โครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 93 ล้านบาท และโอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1,590 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2565 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 110 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการก่อสร้างโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง ในระหว่างปี จำนวน 50 ล้านบาท

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 989 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 311 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46 จาก ณ สิ้นปี 2563

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,652 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 663 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 จาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งมาจากเงินรับสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,364 ล้านบาท ลดลงจำนวน 288 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 จาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 66 ล้านบาท เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 118 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงิน 236 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ แหล่งที่มาของเงินทุน

#### เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

| การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง                     | ลักษณะธุรกิจ  | สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ | มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย |          |         |
|--|---|--|-----------------------------------|----------|---------|
|  |   |  | 2566                              | 2565     | 2564    |
|  |   | ร้อยละ   | ล้านบาท                           | ล้านบาท  | ล้านบาท |
| บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด <sup>(1)</sup>             | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>โครงการไฮด์ เฮอริเทจ<br>ทองหล่อ | 40.00  | 595.07                            | 525.33   | 433.79  |
| บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด <sup>(1)</sup> | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์        | 42.00  | 617.74                            | 593.53   | 183.20  |
| บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด <sup>(2)</sup>     | ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง                                 | 50.50  | -                                 | 5.93     | 64.33   |
|  |   |  | 1,212.81                          | 1,124.79 | 681.32  |

(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 2564 เท่ากับ 681 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2563 ตามการเพิ่มทุนตามสัดส่วนของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 44 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้รับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีจากบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 18 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 9 ล้านบาท และจากบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำนวน 1 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 1,125 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 443 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 จาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการเพิ่มเงินลงทุนระหว่างปี จำนวน 412 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 32 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 1,213 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการเพิ่มเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 25 ล้านบาทและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 63 ล้านบาท

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 652 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 271 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71 จาก ณ สิ้นปี 2563 ส่วนใหญ่มาจากกำไรทางภาษีจากการขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน

GROREIT ผลขาดทุนทางภาษีและค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่างปี อย่างไรก็ตามหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการตีราคาที่ดินใหม่ เพิ่มขึ้นจำนวน 736 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 832 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 180 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 จาก ณ สิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 1,002 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 170 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 จาก ณ สิ้นปี 2565 ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

| (หน่วย: ล้านบาท)                               | 2566          | 2565          | 2564            |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 90.00         | 46.50         | 3.50            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 665.00        | 725.00        | 1,097.40        |
| <b>รวม</b>                                     | <b>755.00</b> | <b>771.50</b> | <b>1,100.90</b> |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 1,097 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 574 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 110 จาก ณ สิ้นปี 2563 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 574 ล้านบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี เพิ่มขึ้นจำนวน 93 ล้านบาท การรับโอนเปลี่ยนแปลงจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า จำนวน 371 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 113 ล้านบาท และแปลงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 309 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 725 ล้านบาท ลดลงจำนวน 372 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 จาก ณ สิ้นปี 2564 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 15 ล้านบาท และโอนเปลี่ยนแปลงไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า จำนวน 371 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการให้กู้ยืมเพิ่มแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 14 ล้านบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี เท่ากับ 90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปีจำนวน 54 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวในระหว่างปีจำนวน 10 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 665 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวในระหว่างปี จำนวน 60 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 510 ล้านบาท ลดลงจำนวน 163 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จาก ณ สิ้นปี 2563 มาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 165 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 374 ล้านบาท ลดลงจำนวน 136 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จาก ณ สิ้นปี 2564 มาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 152 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการทำสัญญาเช่าใหม่เพิ่มขึ้นในระหว่างปีจำนวน 16 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 576 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 202 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 จาก ณ สิ้นปี 2565 มาจากการทำสัญญาและต่อสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปีจำนวน 356 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 153 ล้านบาท

หนี้สิน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 13,215 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,818 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินโรงแรมและเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งในส่วนนี้ บริษัทย่อยจะถือเป็นธุรกรรมการจัดหาเงิน ทำให้มีรายการหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการออกตั๋วแลกเงิน ออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน น้อยกว่าการชำระคืนหนี้สินบางส่วนในระหว่างปี

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 14,383 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,168 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 15,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 703 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ การบันทึกหนี้สินจากการต่ออายุสัญญาเช่า และเบี้ยปรับภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายของบริษัทย่อยในระหว่างปี

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

| หนี้สินรวม   | 2566     |        | 2565     |        | 2564     |        |
|--|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|  | ล้านบาท  | ร้อยละ | ล้านบาท  | ร้อยละ | ล้านบาท  | ร้อยละ |
| หุ้นกู้  | 7,636.06 | 50.62  | 7,454.18 | 51.83  | 4,782.64 | 36.19  |
| หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 4,533.61 | 30.05  | 4,418.54 | 30.72  | 4,312.24 | 32.63  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | -        | -      | -        | -      | 1,680.65 | 12.72  |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | 681.78   | 4.52   | 695.17   | 4.83   | 708.88   | 5.36   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย   | 655.79   | 4.35   | 607.86   | 4.23   | 599.69   | 4.54   |

| หนี้สินรวม                           | 2566             |               | 2565             |               | 2564             |               |
|--------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                      | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น        | 568.46           | 3.77          | 503.77           | 3.50          | 389.38           | 2.95          |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                  | 480.76           | 3.19          | 283.52           | 1.97          | 408.89           | 3.10          |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 113.80           | 0.75          | 103.64           | 0.72          | 95.20            | 0.72          |
| อื่นๆ                                | 415.33           | 2.75          | 316.07           | 2.20          | 237.55           | 1.79          |
| <b>หนี้สินรวม</b>                    | <b>15,085.59</b> | <b>100.00</b> | <b>14,382.74</b> | <b>100.00</b> | <b>13,215.12</b> | <b>100.00</b> |

จากตารางข้างต้น หนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

#### หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                   | 2566       | 2565       | 2564       |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| หุ้นกู้                           | 7,636.06   | 7,454.18   | 4,782.64   |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | (4,774.42) | (2,799.50) | (2,888.27) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี  | 2,861.64   | 4,654.68   | 1,894.37   |

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 4,783 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,665 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกุน้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยในระหว่างปีบริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ จำนวน 1,566 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 3,229 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2564 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| หุ้นกู้                  | จำนวน<br>หน่วย | มูลค่าที่ตราไว้<br>บาทต่อหน่วย | มูลค่ารวม<br>ล้านบาท | อัตรา<br>ดอกเบี้ย<br>ร้อยละต่อปี | อายุ         | วันออก<br>ตราสารหนี้ | วันครบ<br>กำหนด<br>ไถ่ถอน |
|--------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|
| หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน  |                |                                |                      |                                  |              |                      |                           |
| ครั้งที่ 1/2564          | 373,900        | 1,000                          | 374                  | 6.80                             | 2 ปี 3 เดือน | 29 เม.ย. 2564        | 29 ก.ค. 2566              |
| ครั้งที่ 2/2564          | 230,000        | 1,000                          | 230                  | 6.00                             | 181 วัน      | 30 เม.ย. 2564        | 28 ต.ค. 2564              |
| ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 | 230,000        | 1,000                          | 230                  | 7.50                             | 2 ปี         | 28 ต.ค. 2564         | 28 ต.ค. 2566              |
| ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 | 732,100        | 1,000                          | 732                  | 7.00                             | 1 ปี 6 เดือน | 4 พ.ย. 2564          | 4 พ.ค. 2566               |

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 7,454 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,671 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56 จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 5,938 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 3,192 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| หุ้นกู้                  | จำนวน<br>หน่วย | มูลค่าที่ตราไว้<br>บาทต่อหน่วย | มูลค่ารวม<br>ล้านบาท | อัตรา<br>ดอกเบี้ย<br>ร้อยละต่อปี | อายุ         | วันออก<br>ตราสารหนี้ | วันครบ<br>กำหนด<br>ไถ่ถอน |
|--------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|
| หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน  |                |                                |                      |                                  |              |                      |                           |
| ครั้งที่ 1/2565          | 1,000,000      | 1,000                          | 1,000                | 7.00                             | 1 ปี 6 เดือน | 27 ม.ค. 2565         | 27 ก.ค. 2566              |
| ครั้งที่ 2/2565          | 200,000        | 1,000                          | 200                  | 6.85                             | 1 ปี         | 20 พ.ค. 2565         | 20 พ.ค. 2566              |
| ครั้งที่ 3/2565          | 3,500,000      | 1,000                          | 3,500                | 7.25                             | 1 ปี 9 เดือน | 8 ก.ค. 2565          | 8 เม.ย. 2567              |
| ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 | 300,000        | 1,000                          | 300                  | 7.15                             | 2 ปี 6 เดือน | 22 ธ.ค. 2565         | 22 มิ.ย. 2568             |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน   |                |                                |                      |                                  |              |                      |                           |
| ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 | 938,000        | 1,000                          | 938                  | 7.30                             | 1 ปี 9 เดือน | 22 ธ.ค. 2565         | 22 ก.ย. 2567              |

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 7,636 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 182 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2565 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 2,959 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,813 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| หุ้นกู้                  | จำนวน<br>หน่วย | มูลค่าที่ตราไว้<br>บาทต่อหน่วย | มูลค่ารวม<br>ล้านบาท | อัตรา<br>ดอกเบี้ย<br>ร้อยละต่อปี | อายุ         | วันออก<br>ตราสารหนี้ | วันครบ<br>กำหนด<br>ไถ่ถอน |
|--------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|
| หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน  |                |                                |                      |                                  |              |                      |                           |
| ครั้งที่ 1/2566          | 881,400        | 1,000                          | 881                  | 7.00                             | 2 ปี         | 27 เม.ย. 2566        | 27 เม.ย. 2568             |
| ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 | 200,000        | 1,000                          | 200                  | 6.85                             | 1 ปี         | 29 มิ.ย. 2566        | 29 มิ.ย. 2567             |
| ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 | 359,900        | 1,000                          | 360                  | 7.25                             | 2 ปี 6 เดือน | 29 มิ.ย. 2566        | 29 ธ.ค. 2568              |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 | 648,500        | 1,000                          | 649                  | 7.25                             | 2 ปี         | 14 ก.ค. 2566         | 14 ก.ค. 2568              |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 | 160,500        | 1,000                          | 161                  | 6.90                             | 1 ปี 3 เดือน | 14 ก.ค. 2566         | 14 ต.ค. 2567              |
| ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 | 201,800        | 1,000                          | 202                  | 7.35                             | 2 ปี         | 12 ต.ค. 2566         | 12 ต.ค. 2568              |
| ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 | 277,100        | 1,000                          | 277                  | 7.40                             | 1 ปี 6 เดือน | 12 ต.ค. 2566         | 12 เม.ย. 2568             |
| ครั้งที่ 5/2566          | 180,800        | 1,000                          | 181                  | 7.45                             | 1 ปี 9 เดือน | 21 ธ.ค. 2566         | 21 ก.ย. 2568              |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน   |                |                                |                      |                                  |              |                      |                           |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 | 48,900         | 1,000                          | 49                   | 7.40                             | 2 ปี         | 14 ก.ค. 2566         | 14 ก.ค. 2568              |

หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 4,312 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,312 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 จากการที่บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินโรงแรมและเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งในส่วนนี้ บริษัทย่อยจะถือเป็นธุรกรรมการจัดหาเงิน ทำให้มีรายการหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 4,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยในระหว่างปีบริษัท

ย้อยบันที่รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 378 ล้านบาท โดยมีการจ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 4,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 115 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยในระหว่างปีบริษัท ย้อยบันที่รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 387 ล้านบาท ในขณะที่จ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท และโอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปเป็น เจ้าหนี้อื่นจำนวน 46 ล้านบาท

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                   | 2566 | 2565 | 2564     |
|-----------------------------------|------|------|----------|
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | -    | -    | 1,680.65 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | -    | -    | (232.32) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี  | -    | -    | 1,448.33 |

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 1,681 ล้านบาท ลดลงจำนวน 365 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 จาก ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 1,266 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้เงินกู้ตามเงื่อนไขในสัญญา ในขณะเดียวกันได้กู้ยืมเพิ่มขึ้นในระหว่างปีจำนวน 899 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2565 และ 2566 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จากการที่บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระหว่างปี 2565

#### หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 709 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2563 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 695 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2564 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 682 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2565 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

#### ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

กลุ่มกิจการมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 600 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อยจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์



กลุ่มกิจการมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 608 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จาก ณ สิ้นปี 2564

กลุ่มกิจการมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 656 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อย

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 389 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จาก ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากการสั่งซื้อสินค้าและบริการ และมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากกว่าการจ่ายชำระหนี้ในระหว่างปี

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 504 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 จาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากการมีปริมาณการสั่งซื้อสินค้าและการบริการ และมีเจ้าหนี้อื่นเกี่ยวกับดอกเบี้ยหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 568 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากการมีปริมาณการสั่งซื้อสินค้าและการบริการ และมีเจ้าหนี้อื่นเกี่ยวกับดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยค่าตอบแทนการให้เช่าที่ดิน เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

#### หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | 2566    | 2565    | 2564    |
|---|---------|---------|---------|
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | 579.25  | 329.78  | 478.60  |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (98.49) | (46.26) | (69.71) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า        | 480.76  | 283.52  | 408.89  |

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 409 ล้านบาท ลดลงจำนวน 131 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จาก ณ สิ้นปี 2563 มาจากการจ่ายชำระหนี้ในระหว่างปี จำนวน 170 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 37 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 284 ล้านบาท ลดลงจำนวน 125 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 จาก ณ สิ้นปี 2564 มาจากการจ่ายชำระหนี้ในระหว่างปี จำนวน 170 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปี จำนวน 19 ล้านบาท และมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 26 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 197 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 จาก ณ สิ้นปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่และต่อสัญญาในระหว่างปี จำนวน 364

ล้านบาท และมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการจ่ายชำระในระหว่างปี จำนวน 192 ล้านบาท

#### เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยในระหว่างปี มีเงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท ในขณะที่เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมลดลงจำนวน 1 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จาก ณ สิ้นปี 2564 ประกอบด้วยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท และเงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมจำนวน 15 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม เงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 5 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 4,381 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,270 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41 จาก ณ สิ้นปี 2563 มาจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน เพิ่มขึ้นจำนวน 2,945 ล้านบาท ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 12 ล้านบาท และมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อยจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 48 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีผลประกอบการขาดทุนของกลุ่มกิจการในปี 2564 จำนวน 1,735 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 3,918 ล้านบาท ลดลงจำนวน 463 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 จาก ณ สิ้นปี 2564 ตามผลประกอบการขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 951 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 304 ล้านบาท การใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 183 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อยจากการได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 3,181 ล้านบาท ลดลงจำนวน 737 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 ตามผลประกอบการขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 755 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 14 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานลดลงในปีนี้จากการวัดมูลค่าใหม่ จำนวน 32 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                   | 2566            | 2565            | 2564            |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว              | 4,670.56        | 4,670.56        | 3,615.93        |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น             | (568.15)        | (568.15)        | -               |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย                 | 49.89           | 49.89           | 49.89           |
| ขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร      | (3,973.37)      | (3,252.67)      | (2,306.45)      |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น       | 2,891.44        | 2,905.49        | 2,909.53        |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 3,070.37        | 3,805.12        | 4,268.90        |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม    | 110.20          | 112.54          | 112.00          |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>       | <b>3,180.57</b> | <b>3,917.66</b> | <b>4,380.90</b> |

#### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

|  | 2566 | 2565 | 2564 |
|--|------|------|------|
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                   | 4.74 | 3.67 | 3.02 |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> | 1.98 | 1.52 | 1.25 |

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 3.02 เท่า ลดลงจากปี 2563 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 3.34 เท่า การลดลงของอัตราดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่อง การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรม ตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตามส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของบริษัทย่อย

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 3.67 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 3.02 เท่า การเพิ่มของอัตราดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินในระหว่างปีจำนวน 1,168 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการออกหุ้นกู้สิทธิจำนวน 5,938 ล้านบาท ประกอบกับการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 463 ล้านบาท จากผลประกอบการขาดทุนของกลุ่มกิจการในปี 2565 จำนวน 951 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 304 ล้านบาท การใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 183 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อยจากการได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 4.74 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 3.67 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในระหว่างปี จำนวน 737 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปีจำนวน 755 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 18 ล้านบาท

#### 4.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | 2566            | 2565          | 2564          |
|--|-----------------|---------------|---------------|
| กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 66.24           | (304.22)      | (801.62)      |
| กระแสเงินสดใช้ไปใน กิจกรรมลงทุน                | (118.66)        | (94.34)       | (661.93)      |
| กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (235.89)        | 1,061.99      | 1,774.11      |
| <b>กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>       | <b>(288.31)</b> | <b>663.43</b> | <b>310.56</b> |

##### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 802 ล้านบาท เนื่องจากผลของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มกิจการ ได้แก่ เงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ลดลงอย่างมาก นอกจากนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นสุทธิใช้ไปจำนวน 263 ล้านบาท ใช้ในการชำระดอกเบี้ย จำนวน 516 ล้านบาทและจ่ายค่าภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 22 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 304 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มกิจการได้นำเงินไปใช้ชำระดอกเบี้ย จำนวน 434 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มกิจการ เพิ่มขึ้นจำนวน 110 ล้านบาท จากเงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด เงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรับคืนภาษี สุทธิ จำนวน 20 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 66 ล้านบาท จากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการจำนวน 628 ล้านบาท จากเงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด เงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้นำเงินไปใช้ชำระดอกเบี้ย จำนวน 552 ล้านบาท จ่ายภาษีสุทธิ 10 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 574 ล้านบาท จ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงโรงแรมจำนวน 119 ล้านบาท และเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 44 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้รับดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ จำนวน 51 ล้านบาท และ 11 ล้านบาทตามลำดับ และรับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มกิจการนำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 103 ล้านบาท ซื้ออาคารและอุปกรณ์ 76 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสุทธิ 50 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้รับดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ จำนวน 77 ล้านบาท และ 11 ล้านบาทตามลำดับ รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 21 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง จำนวน 16 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ 12 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการนำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์ 92 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 62 ล้านบาท ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 25 ล้านบาท มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 17 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ จำนวน 55 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2564 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการเงินรับจากการขายสินทรัพย์ให้กองทรัสต์ โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืนของบริษัทย่อย จำนวน 4,236 ล้านบาท การออกตั๋วแลกเงินจำนวน 990 ล้านบาท การออกหุ้นกู้จำนวน 1,566 ล้านบาท เงินรับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 899 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 48 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนตั๋วแลกเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,229 ล้านบาท ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาจำนวน 1,266 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 107 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 79 ล้านบาท และจ่ายเงินประกันการเช่าจำนวน 259 ล้านบาท

ในปี 2565 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการเงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 5,938 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 200 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 304 ล้านบาท และเงินสดรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,192 ล้านบาท ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,689 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 272 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาเงินกู้ จำนวน 154 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 78 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,813 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 272 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 173 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้ จำนวน 60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีเงินรับจากการถอนเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 123 ล้านบาท และออกหุ้นกู้จำนวน 2,959 ล้านบาท

#### การจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ไม่มีการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระหว่างปี 2564 ถึงปัจจุบัน

#### สภาพคล่อง

กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2566 จำนวน 755 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการของกลุ่มกิจการทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับตัวได้อย่างดีขึ้นต่อเนื่องจากปี 2565 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มกิจการยังคงมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 2,927 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมในการจัดการหนี้สินเงินสดเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจไปอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการขออนุมัติวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ กลุ่มกิจการยังมีแผนการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม และการขายทรัพย์สินโรงแรมในอนาคต

#### การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขเท่ากับ 1.98 เท่า

### 4.1.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าว แยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

| ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ | 2566  |
|-------------------------------|-------|
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 44.39 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์       | 37.35 |
| รวม                           | 81.74 |

การค้าประกัน ซึ่งเป็นหนังสือค้าประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 14 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 13 ล้านบาท ไปค้าประกันการออกหนังสือค้าประกันธนาคารดังกล่าว

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้ จำนวน 4 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน

#### 4.1.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูหัวข้อที่ 1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ



## 4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 4.2.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

| งบการเงิน                                      | ผู้สอบบัญชี   | รายงานของผู้สอบบัญชี  |
|--|---|---|
| งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์<br>ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435<br>บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์<br>คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์<br>ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435<br>บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส<br>เอพีเอส จำกัด | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 | นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์<br>ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435<br>บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส<br>เอพีเอส จำกัด | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

### 4.2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2564 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ยกเว้น นโยบายการบัญชี เรื่อง การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นใหม่ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วินิจฉัยบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นต้นไป โดยกลุ่มกิจการรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในงบการเงิน ณ วันที่/สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้

|   | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|-----------------|----------------------|
|   | ล้านบาท         | ล้านบาท              |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                                      |                 |                      |
| <b>สินทรัพย์</b>  |                 |                      |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น                               | 3,680.64        | 2,861.12             |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง                         | (736.13)        | (572.22)             |
| <b>รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง</b>                          | <b>2,944.51</b> | <b>2,288.90</b>      |
| <b>ส่วนของเจ้าของ</b>   |                 |                      |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ                               |                 |                      |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น | 2,925.93        | 2,288.90             |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น                       | 18.58           | -                    |
| <b>รวมรายการส่วนของเจ้าของที่ปรับปรุง</b>                     | <b>2,944.51</b> | <b>2,288.90</b>      |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                                  |                 |                      |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น:</b>                           |                 |                      |
| กำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น        | 2,944.51        | 2,288.90             |

ในปี 2565 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ แต่มีการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีเพิ่มเติม ดังนี้

- **หนี้สินทางการเงินที่มีตราสารอนุพันธ์**  
หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง เช่น หนี้กู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- **อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง**  
อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

ในปี 2566 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งการปฏิบัติตามดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินกลุ่มกิจการ

## 4.2.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

การจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท  | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัญชาติ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น<br>โดยกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธ.ค. |        |        |
|---|-----------------------|---------|---|--------|--------|
|   |                       |         | 2566  | 2565   | 2564   |
| บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง  |                       |         |   |        |        |
| บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด *  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย     | 100.00  | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด  | โรงแรม                | ไทย     | 100.00  | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท โอเวนเดล จำกัด   | โรงแรม                | ไทย     | 100.00  | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต<br>(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**                                    | โรงแรม                | ไทย     | 97.00   | 97.00  | 97.14  |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย (บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)) |                       |         |   |        |        |
| บริษัท ไทย รอยัล ออคิต เรียล เอส<br>เทท จำกัด***  | ให้เช่าทรัพย์สิน      | ไทย     | -   | -      | 97.13  |

\* เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

\*\* ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของ บริษัท โรงแรม รอยัลออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,250,000 หุ้น ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงจากร้อยละ 98.48 เป็นร้อยละ 97.14 ต่อมาเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท โรงแรม รอยัลออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่ง จำนวน 1,417,233 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 97.14 เป็นร้อยละ 97.00

\*\*\* เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 บริษัท ไทย รอยัล ออคิต เรียวล เอชเทท จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ และในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ได้ชำระบัญชีเสร็จสิ้น โดยได้คืนเงินลงทุนจากการเลิกกิจการให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ผ่านมา ดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2564 ถึงปี 2566

งบแสดงฐานะการเงินรวม

|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |               |                  |               |                  |               |
|--|---------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | 2566                |               | 2565             |               | 2564             |               |
|  | ล้านบาท             | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| <b>สินทรัพย์</b>   |                     |               |                  |               |                  |               |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>  |                     |               |                  |               |                  |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 1,363.98            | 7.47          | 1,652.29         | 9.03          | 988.86           | 5.62          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ  | 270.92              | 1.48          | 194.57           | 1.06          | 163.24           | 0.93          |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ                           | 90.00               | 0.49          | 46.50            | 0.25          | 3.50             | 0.02          |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     | 40.00               | 0.22          | -                | -             | -                | -             |
| สินค้าคงเหลือ  | 10.38               | 0.06          | 12.11            | 0.07          | 9.84             | 0.05          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์                       | 242.00              | 1.32          | 180.00           | 0.98          | 130.00           | 0.74          |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 1,589.58            | 8.70          | 1,649.98         | 9.02          | 1,626.91         | 9.25          |
| เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี  | -                   | -             | 123.00           | 0.67          | -                | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 31.65               | 0.18          | 30.80            | 0.17          | 66.75            | 0.38          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>   | <b>3,638.51</b>     | <b>19.92</b>  | <b>3,889.25</b>  | <b>21.25</b>  | <b>2,989.10</b>  | <b>16.99</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>   |                     |               |                  |               |                  |               |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน  | 13.51               | 0.07          | 5.29             | 0.03          | 21.64            | 0.12          |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า<br>ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 131.63              | 0.72          | 149.18           | 0.82          | 152.69           | 0.87          |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ  | 1,212.81            | 6.64          | 1,124.79         | 6.15          | 681.32           | 3.87          |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                    | 625.00              | 3.42          | 725.00           | 3.96          | 1,097.40         | 6.24          |
| ที่ดินรอการพัฒนา   | 130.22              | 0.71          | 130.22           | 0.71          | 129.49           | 0.74          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ   | 232.02              | 1.27          | 235.68           | 1.29          | 235.56           | 1.34          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ   | 10,412.01           | 57.00         | 10,551.64        | 57.66         | 10,735.28        | 61.01         |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ   | 576.42              | 3.16          | 374.10           | 2.04          | 510.02           | 2.90          |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ  | 52.44               | 0.29          | 60.54            | 0.33          | 71.16            | 0.40          |
| เงินประกันสัญญาเช่า  | 224.00              | 1.23          | 189.64           | 1.04          | 311.37           | 1.77          |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | 1,001.98            | 5.49          | 831.71           | 4.54          | 651.57           | 3.70          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 15.61               | 0.08          | 33.36            | 0.18          | 9.42             | 0.05          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>  | <b>14,627.65</b>    | <b>80.08</b>  | <b>14,411.15</b> | <b>78.75</b>  | <b>14,606.92</b> | <b>83.01</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>18,266.16</b>    | <b>100.00</b> | <b>18,300.40</b> | <b>100.00</b> | <b>17,596.02</b> | <b>100.00</b> |

## งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |               |                  |               |                  |               |
|---|---------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 2566                |               | 2565             |               | 2564             |               |
|   | ล้านบาท             | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  |                     |               |                  |               |                  |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>   |                     |               |                  |               |                  |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น   | 568.46              | 3.11          | 503.77           | 2.75          | 389.38           | 2.21          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                 | 30.00               | 0.16          | 30.00            | 0.17          | 30.00            | 0.17          |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                              | 165.94              | 0.91          | 161.51           | 0.88          | 193.85           | 1.10          |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | 4,774.42            | 26.14         | 2,799.50         | 15.30         | 2,888.27         | 16.41         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                | -                   | -             | -                | -             | 232.32           | 1.32          |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า  | 113.80              | 0.62          | 103.64           | 0.57          | 95.20            | 0.54          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย  | 655.79              | 3.59          | 607.86           | 3.32          | 599.69           | 3.41          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | 257.32              | 1.41          | 115.56           | 0.63          | 46.84            | 0.27          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>  | <b>6,565.73</b>     | <b>35.94</b>  | <b>4,321.84</b>  | <b>23.62</b>  | <b>4,475.55</b>  | <b>25.43</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>  |                     |               |                  |               |                  |               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 314.81              | 1.72          | 122.01           | 0.67          | 215.04           | 1.22          |
| หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 4,533.61            | 24.82         | 4,418.54         | 24.14         | 4,312.24         | 24.51         |
| หุ้นกู้   | 2,861.64            | 15.67         | 4,654.68         | 25.43         | 1,894.37         | 10.77         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน   | -                   | -             | -                | -             | 1,448.33         | 8.23          |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน   | 122.53              | 0.67          | 164.49           | 0.90          | 155.19           | 0.88          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | 681.78              | 3.74          | 695.17           | 3.80          | 708.88           | 4.03          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   | 5.49                | 0.03          | 6.01             | 0.03          | 5.52             | 0.03          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>   | <b>8,519.86</b>     | <b>46.65</b>  | <b>10,060.90</b> | <b>54.97</b>  | <b>8,739.57</b>  | <b>49.67</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>   | <b>15,085.59</b>    | <b>82.59</b>  | <b>14,382.74</b> | <b>78.59</b>  | <b>13,215.12</b> | <b>75.10</b>  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  |                     |               |                  |               |                  |               |
| ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว   | 4,670.56            | 25.57         | 4,670.56         | 25.52         | 3,615.93         | 20.55         |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ  | (568.15)            | (3.11)        | (568.15)         | (3.10)        | -                | -             |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม  |                     |               |                  |               |                  |               |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย  | 49.89               | 0.27          | 49.89            | 0.27          | 49.89            | 0.28          |
| ยังไม่ได้จัดสรร   | (3,973.37)          | (21.75)       | (3,252.67)       | (17.77)       | (2,306.45)       | (13.11)       |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น  | 2,891.44            | 15.83         | 2,905.49         | 15.88         | 2,909.53         | 16.54         |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>   | <b>3,070.37</b>     | <b>16.81</b>  | <b>3,805.12</b>  | <b>20.80</b>  | <b>4,268.90</b>  | <b>24.26</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและผู้ถือหุ้น</b>  | <b>18,266.16</b>    | <b>100.00</b> | <b>18,300.40</b> | <b>100.00</b> | <b>17,596.02</b> | <b>100.00</b> |

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

|   | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                |                   |                |                   |                 |
|---|-----------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
|   | 2566                              |                | 2565              |                | 2564              |                 |
|   | ล้านบาท                           | ร้อยละ         | ล้านบาท           | ร้อยละ         | ล้านบาท           | ร้อยละ          |
| รายได้  |                                   |                |                   |                |                   |                 |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม                              | 2,406.40                          | 87.05          | 1,559.25          | 82.32          | 437.35            | 67.33           |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                              | 169.20                            | 6.12           | 136.17            | 7.19           | 60.11             | 9.25            |
| รายได้ค่าเช่า   | 45.78                             | 1.65           | 30.52             | 1.61           | 17.19             | 2.65            |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>2,621.38</b>                   | <b>94.82</b>   | <b>1,725.94</b>   | <b>91.12</b>   | <b>514.65</b>     | <b>79.23</b>    |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                                    |                                   |                |                   |                |                   |                 |
| ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม                                 | (1,227.90)                        | (44.42)        | (1,032.30)        | (54.50)        | (782.73)          | (120.49)        |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์                                 | (110.13)                          | (3.98)         | (93.40)           | (4.93)         | (43.30)           | (6.67)          |
| ต้นทุนการให้เช่า  | (21.17)                           | (0.76)         | (16.74)           | (0.88)         | (15.22)           | (2.34)          |
| <b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>                          | <b>(1,359.20)</b>                 | <b>(49.16)</b> | <b>(1,142.44)</b> | <b>(60.31)</b> | <b>(841.25)</b>   | <b>(129.50)</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>                                | <b>1,262.18</b>                   | <b>45.66</b>   | <b>583.50</b>     | <b>30.81</b>   | <b>(326.60)</b>   | <b>(50.27)</b>  |
| เงินปันผลรับ  | 10.53                             | 0.38           | 10.53             | 0.56           | 10.53             | 1.62            |
| รายได้อื่น  | 132.61                            | 4.80           | 157.56            | 8.32           | 124.42            | 19.15           |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย  | (264.76)                          | (9.58)         | (193.84)          | (10.23)        | (89.47)           | (13.77)         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                       | (1,069.22)                        | (38.68)        | (838.74)          | (44.28)        | (553.43)          | (85.20)         |
| ผลขาดทุน(กลับรายการ)ด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน        | 2.00                              | 0.07           | (0.51)            | (0.03)         | 0.52              | 0.08            |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน | -                                 | -              | -                 | -              | (560.00)          | (86.21)         |
| ต้นทุนทางการเงิน  | (1,031.81)                        | (37.32)        | (883.06)          | (46.62)        | (687.90)          | (105.90)        |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า                | 62.82                             | 2.27           | 31.87             | 1.68           | (28.32)           | (4.36)          |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>                                | <b>(895.65)</b>                   | <b>(32.40)</b> | <b>(1,132.69)</b> | <b>(59.79)</b> | <b>(2,110.25)</b> | <b>(324.86)</b> |
| ภาษีเงินได้   | 140.30                            | 5.08           | 181.22            | 9.57           | 375.42            | 57.79           |
| <b>ขาดทุนสำหรับปี</b>                                       | <b>(755.35)</b>                   | <b>(27.32)</b> | <b>(951.47)</b>   | <b>(50.22)</b> | <b>(1,734.83)</b> | <b>(267.07)</b> |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น                                 | 18.27                             | 0.66           | (2.81)            | (0.15)         | 2,956.44          | 455.12          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                   | <b>(737.08)</b>                   | <b>(26.66)</b> | <b>(954.28)</b>   | <b>(50.37)</b> | <b>1,221.61</b>   | <b>188.05</b>   |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)                                     |                                   |                |                   |                |                   |                 |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่                      | (753.01)                          | (27.24)        | (946.22)          | (49.96)        | (1,728.31)        | (266.06)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                | (2.34)                            | (0.08)         | (5.25)            | (0.26)         | (6.52)            | (1.01)          |
|   | <b>(755.35)</b>                   | <b>(27.32)</b> | <b>(951.47)</b>   | <b>(50.22)</b> | <b>(1,734.83)</b> | <b>(267.07)</b> |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม                        |                                   |                |                   |                |                   |                 |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่                      | (734.74)                          | (26.58)        | (949.03)          | (50.11)        | 1,209.55          | 186.20          |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                | (2.34)                            | (0.08)         | (5.25)            | (0.26)         | 12.06             | 1.85            |
|   | <b>(737.08)</b>                   | <b>(26.66)</b> | <b>(954.28)</b>   | <b>(50.37)</b> | <b>1,221.61</b>   | <b>188.05</b>   |

## งบกระแสเงินสดรวม

|   | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                 |                 |
|---|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | 2566                              | 2565            | 2564            |
|   | ล้านบาท                           | ล้านบาท         | ล้านบาท         |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                             |                                   |                 |                 |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้   | (895.65)                          | (1,132.69)      | (2,110.25)      |
| รายการปรับปรุง  |                                   |                 |                 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                                     | 397.67                            | 420.82          | 510.79          |
| ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและการเปลี่ยนแปลงสัญญา           | 9.84                              | -               | (1.76)          |
| ผลขาดทุน(กำไร)รายการ ด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน             | (2.00)                            | 0.51            | (0.52)          |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์                                   | -                                 | -               | 560.00          |
| ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า                                   | (1.47)                            | (1.65)          | (1.12)          |
| กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย                                 | -                                 | (0.05)          | -               |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย                             | 0.01                              | 0.05            | 0.02            |
| กำไรจากการรับรู้ที่ดินรอการพัฒนา                                  | -                                 | (0.73)          | -               |
| กำไรสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้ | (0.39)                            | (2.02)          | (2.82)          |
| สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์                           | 0.97                              | 0.82            | 0.28            |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                                       | 16.90                             | 18.35           | 17.95           |
| เงินปันผลรับ  | (10.53)                           | (10.53)         | (10.53)         |
| ดอกเบี้ยรับ   | (75.13)                           | (82.16)         | (65.20)         |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 1,031.81                          | 883.06          | 687.90          |
| ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                      | (62.82)                           | (31.87)         | 28.32           |
| <b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>               |                                   |                 |                 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                       | (39.80)                           | (26.72)         | 136.52          |
| สินค้าคงเหลือ   | 1.73                              | (2.28)          | 0.10            |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                     | 94.51                             | 22.60           | (2.16)          |
| เงินประกันสัญญาเช่า   | (34.36)                           | (69.99)         | -               |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  | 0.62                              | 12.05           | (36.15)         |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น   | 17.75                             | (23.94)         | 0.02            |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                     | 44.54                             | 66.84           | 34.28           |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                              | 10.16                             | 8.44            | 1.78            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | 140.79                            | 67.89           | (5.07)          |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                                       | (18.48)                           | (9.04)          | (6.59)          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   | 0.93                              | 2.13            | 0.34            |
| <b>เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>                        | <b>627.60</b>                     | <b>109.89</b>   | <b>(263.87)</b> |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (552.20)                          | (434.21)        | (516.06)        |
| จ่ายภาษีเงินได้   | (9.75)                            | (10.38)         | (32.13)         |
| รับคืนภาษีเงินได้   | 0.59                              | 30.48           | 10.44           |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>               | <b>66.24</b>                      | <b>(304.22)</b> | <b>(801.62)</b> |



งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

|  | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                 |                 |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|  | 2566                              | 2565            | 2564            |
|  | ล้านบาท                           | ล้านบาท         | ล้านบาท         |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>  |                                   |                 |                 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                                   | (8.21)                            | 16.35           | (5.42)          |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                         | 10.00                             | 113.40          | -               |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      | (53.50)                           | (93.40)         | (3.50)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า   | (25.20)                           | (102.90)        | (44.19)         |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                          | 60.00                             | 15.00           | -               |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | -                                 | (14.30)         | (574.00)        |
| เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์              | 40.00                             | 10.00           | 20.00           |
| เงินสดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                   | (102.00)                          | (60.00)         | -               |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                    | -                                 | (0.08)          | -               |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์  | 0.39                              | 11.56           | 2.97            |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  | (91.72)                           | (75.98)         | (119.42)        |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน   | (3.32)                            | (1.27)          | (0.04)          |
| เงินปันผลรับ   | 10.53                             | 10.53           | 10.53           |
| ดอกเบี้ยรับ  | 44.37                             | 76.75           | 51.14           |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>  | <b>(118.66)</b>                   | <b>(94.34)</b>  | <b>(661.93)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |                                   |                 |                 |
| เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน  | -                                 | -               | 990.23          |
| ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน   | -                                 | -               | (1,000.00)      |
| เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน                   | 123.00                            | -               | -               |
| ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า   | (172.88)                          | (78.42)         | (107.00)        |
| เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืน                 | -                                 | -               | 4,236.35        |
| เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | (272.00)                          | (271.51)        | (79.84)         |
| เงินสดจ่ายเงินประกันการเช่า  | -                                 | -               | (259.00)        |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้  | 2,958.90                          | 5,938.00        | 1,566.00        |
| ชำระคืนหุ้นกู้   | (2,812.50)                        | (3,191.60)      | (3,229.20)      |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                                      | -                                 | -               | 898.81          |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน   | -                                 | (1,689.00)      | (1,265.94)      |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ  | -                                 | 200.00          | -               |
| เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้  | (60.41)                           | (153.61)        | (24.34)         |
| เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย                     | -                                 | 4.61            | 48.04           |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน  | -                                 | 303.52          | -               |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>                              | <b>(235.89)</b>                   | <b>1,061.99</b> | <b>1,774.11</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>                        | <b>(288.31)</b>                   | <b>663.43</b>   | <b>310.56</b>   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี  | 1,652.29                          | 988.86          | 678.30          |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>  | <b>1,363.98</b>                   | <b>1,652.29</b> | <b>988.86</b>   |

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม   |        | 2566    | 2565    | 2564     |
|--|--------|---------|---------|----------|
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>  |        |         |         |          |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง   | (เท่า) | 0.55    | 0.90    | 0.67     |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว   | (เท่า) | 0.25    | 0.43    | 0.26     |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด  | (เท่า) | 0.01    | (0.07)  | (0.19)   |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า  | (เท่า) | 15.41   | 11.14   | 3.46     |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย   | (วัน)  | 23.37   | 32.32   | 104.13   |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>1/</sup>  | (เท่า) | 0.83    | 0.69    | 0.52     |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย  | (วัน)  | 432.00  | 519.76  | 691.36   |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้   | (เท่า) | 2.54    | 2.56    | 2.39     |
| ระยะเวลารับชำระหนี้  | (วัน)  | 142.00  | 140.72  | 150.54   |
| Cash cycle   | (วัน)  | 313.37  | 411.35  | 644.95   |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)</b>  |        |         |         |          |
| อัตรากำไรขั้นต้น   | (%)    | 48.15   | 33.81   | (63.46)  |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน   | (%)    | (2.74)  | (26.02) | (188.38) |
| อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม  | (%)    | 5.18    | 8.87    | 20.77    |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร  | (%)    | (92.25) | 67.74   | 82.68    |
| อัตรากำไรสุทธิ   | (%)    | (27.32) | (50.24) | (267.06) |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น  | (%)    | (21.28) | (22.93) | (46.31)  |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>   |        |         |         |          |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์  | (%)    | (4.13)  | (5.30)  | (11.16)  |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร  | (%)    | (3.14)  | (4.61)  | (11.87)  |
| อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์  | (เท่า) | 0.08    | 0.11    | 0.04     |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>   |        |         |         |          |
| อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  | (เท่า) | 4.74    | 3.67    | 3.02     |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2/</sup>   | (เท่า) | 1.98    | 1.52    | 1.25     |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>3/</sup> (ICR) (EBITDA basis)   | (เท่า) | 0.50    | 0.18    | (1.25)   |
| อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>4/</sup> (ICR)<br>(Cash basis)   | (เท่า) | 1.14    | 0.25    | (0.51)   |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย<br>ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย <sup>5/</sup> | (เท่า) | 23.75   | 71.19   | (12.30)  |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>6/</sup>  | (เท่า) | 0.11    | 0.06    | (0.27)   |
| อัตราการใช้เงินปันผล   | (%)    | -       | -       | -        |

**หมายเหตุ**

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม คำนวณจากหนี้สินสุทธิ หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้าย ไม่เกิน 3.0:1 (สามจุดศูนย์ต่อหนึ่ง) และไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) ซึ่งกำหนดนิยามของหนี้สินสุทธิและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ดังนี้

“หนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของ ผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกุนำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA basis) คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย

4/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Cash basis) คำนวณจากเงินสดสุทธิที่ได้จากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่าย + ภาษีเงินได้ หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย

5/ คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

6/ คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกลับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยบวก หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลของบริษัท

|                      |   |
|----------------------|---|
| ชื่อ                 | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)   |
| เลขทะเบียนบริษัท     | 0107546000164   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4<br>388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 |
| ประกอบธุรกิจ         | โรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |
| เว็บไซต์             | <a href="http://www.grandeasset.com">http://www.grandeasset.com</a>   |
| โทรศัพท์             | 0-2204-9900   |
| โทรสาร               | 0-2204-9999   |
| ทุนจดทะเบียน         | 4,670,560,011.50 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท   |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 4,670,560,011.50 บาท  |

### 5.2 รายชื่อบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

| 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 โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | โรงแรม               | 939                    | 938,917,233             | 1                 | 97                    |
| 4. บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด                          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 250                    | 2,500,000               | 100               | 100                   |

### 5.3 ข้อมูลการถือหุ้นในกิจการร่วมค้า

| 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 ฟอรัลส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์    | 1,490                  | 14,900,000              | 100               | 42                    |
| 3. บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด   | ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง | 350                    | 3,500,000               | 100               | 50.50                 |

## 5.4 บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

- **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 ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส 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 บิซิเนส แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด**  
414 ซอยไพศาล ถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2236-2334  
โทรสาร      + 66 (0) 2236-3916
  
- บริษัท อารยา แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด**  
973 อาคารเพรสดีนทาวเวอร์ ชั้นที่ 6 ห้องเลขที่ 6 จี  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2656-0606  
โทรสาร      -
  
- **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 แขวงบางโพธิ์ เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ + 66 (0) 2296-2000

โทรสาร + 66 (0) 2683-1298

## ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ + 66 (0) 2495-9516, + 66 (0) 2495-1603

โทรสาร + 66 (0) 2495-9529

## 5.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

## 5.5.1 ส่วนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ สูงเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

## คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.738/2565

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 ราย เป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมณฑลบุรี ในฐานความผิด ผิดสัญญาและเรียกให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยบริษัทได้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยทั้งสองปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่ง โดยให้บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไปอีก 20 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม ศาลชั้นต้นนัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบและภาระการนำสืบพยานแล้วเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2565 และคู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่า ประสงค์จะไกล่เกลี่ย ศาลจึงยังไม่ได้กำหนดวันนัดสืบพยาน และส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย โดยนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 10 มกราคม 2566 ซึ่งในวันนัดไกล่เกลี่ยดังกล่าว คู่ความทั้งสองฝ่ายได้เจรจาไกล่เกลี่ยกันแล้ว คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ศูนย์นัดความจึงได้กำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนกรกฎาคม 2566

ในวันนัดสืบพยานโจทก์ (วันที่ 26 กรกฎาคม 2566) ก่อนการพิจารณา ศาลได้สอบถามคู่ความถึงความคืบหน้าการเจรจาไกล่เกลี่ย ซึ่งคู่ความทั้งสองฝ่ายแจ้งว่า ยังไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เมื่อคู่ความยังตกลงกันไม่ได้ จึงให้สืบพยานต่อไป โดยในวันดังกล่าวฝ่ายโจทก์ได้นำสืบพยานรวมสองปาก ยังคงเหลือพยานตามที่ได้ออกหมายเรียกไว้อีกสองปาก ซึ่งพยานทั้งสองปากได้มีหนังสือแจ้งเหตุขัดข้องต่อศาลว่าไม่สามารถมาได้ ซึ่งทางฝ่ายจำเลยก็ได้อ้างไว้เป็นพยานเช่นเดียวกัน ศาลพิเคราะห์แล้ว เห็นว่า เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม จึงอนุญาตให้เลื่อนไปสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยทั้งสองในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 และให้ยกเลิกวันนัดเดิมในวันที่ 27 กรกฎาคม 2566

ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 อันเป็นวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยต่อเนื่องจากนัดที่แล้ว ทนายโจทก์และทนายจำเลยได้นำพยานเข้าสืบจนจบปากและแถลงหมดยานทั้งสองฝ่าย คดีเป็นอันเสร็จการพิจารณา ศาลอนุญาตให้คู่ความแถลงการณ์ปิดคดีภายใน 45 วัน และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 มกราคม 2567

ในวันที่ 19 มกราคม 2567 อันเป็นวันนัดฟังคำพิพากษา ศาลแพ่งมีบุรีได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลแพ่งมีบุรี

#### **คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.755/2565**

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565 บริษัทได้รับสำเนาคำฟ้องคดีแพ่งจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมที่ดินจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 ราย เป็นโจทก์ร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวอ้างว่า บริษัทได้กระทำผิดสัญญาและให้ชนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า ทุนทรัพย์จำนวน 378.38 ล้านบาท และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในระหว่างวันที่ 2-10 เมษายน 2567 และคู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่า ประสงค์จะไกล่เกลี่ย และศาลได้ส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไกล่เกลี่ยก่อนทำการสืบพยาน และนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ซึ่งในวันนัดไกล่เกลี่ยดังกล่าว คู่ความทั้งสองฝ่ายได้เจรจาไกล่เกลี่ยกันแล้ว คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้ไกล่เกลี่ยจึงให้ส่งสำนวนเข้าสู่การพิจารณาตามกำหนดนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยที่ได้กำหนดไว้แล้วเดิมในเดือนเมษายน 2567

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของบริษัทประเมินว่า บริษัทมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและ บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงพิพาทจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมอื่นจำนวนร้อยละ 75 ของที่ดินทั้งหมดแล้ว จึงคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท

#### **5.5.2 ส่วนของบริษัทย่อย**

ปัจจุบันบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่

# 2

การกำกับดูแลกิจการ





## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้บรรจุกระบวนการในการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ทราบหลักการนี้ เพื่อยึดถือปฏิบัติไว้ในแผนงาน

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

##### การสรรหาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะอุทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีความสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ และจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนี้อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนรวมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

### การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีการตั้งบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทนั้นเป็นบริษัทที่บริษัทถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด ดังนั้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทย่อยทั้งหลายนั้น บริษัทอาศัยสิทธิอันพึงมีจากการเป็นผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด แต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทบางท่านจากชั้นทามติในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ซึ่งการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ทางธุรกิจนั้น กรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยเป็นไปด้วยความโปร่งใส บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว อย่างครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัททุกประการ

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

## 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

### ผู้ถือหุ้น

#### 1. การประชุมผู้ถือหุ้น

##### 1.1 การกำหนดวันเวลาสถานที่ ในการประชุมผู้ถือหุ้น

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีงบการเงินประจำปีบริษัท จะกำหนดวันเวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุมซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ การประชุมจัดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย โดยจะเริ่มการประชุมในช่วงเช้าบริษัท มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมที่มีคำชี้แจง และเหตุผล

ประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือในเอกสารแนบวาระการประชุมโดยไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้หากคณะกรรมการบริษัท เห็นความจำเป็นหรือสมควร

## 1.2 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมหรือส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อ ระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถใช้เป็นช่องทางในการขอเพิ่มวาระการประชุมหรือส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม

## 2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

### 2.1 การเข้าร่วมประชุมและการลงทะเบียน

ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และจัดเตรียมอาคารสแตมป์สำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน

### 2.2 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้งโดยประธานกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมนอกจากนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สอบบัญชีภายนอก และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทหรือตัวแทนจะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

### 2.3 การกำหนดวาระการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกรณีที่วาระการประชุมวาระใดมีหลายรายการบริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้เป็นเรื่องๆอย่างชัดเจนและจัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการเช่นวาระเลือกตั้งกรรมการกำหนดอำนาจกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทหลีกเลี่ยงการเพิ่มวาระอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นเหตุเพราะการเพิ่มวาระอื่นๆ ที่จะต้องมีการลงมติโดยไม่ได้กำหนดไว้ในวาระการประชุมเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

### 2.4 ผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

บริษัทจัดให้มีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจสอบหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและ/หรือ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบผลการนับคะแนน พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

## 2.5 การแจ้งวิธีปฏิบัติในการนับคะแนนและการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม/แสดงความคิดเห็น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทจะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตามวาระโดยแยกอธิบายวิธีการนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งนี้ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลโดยใช้บัตรลงคะแนนเสียงเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกกรรมการที่ต้องการได้อย่างแท้จริงและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสมซึ่งการออกเสียงลงคะแนน บริษัทจะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียงและถือเสียงข้างมากเป็นมติถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น

## 2.6 การใช้บัตรลงคะแนนเสียง

บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทั้งในวาระหลักทั่วไปตามกฎหมายและวาระที่สำคัญเช่นการทำรายการเกี่ยวเนื่องการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯลฯ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

## 2.7 การบันทึกรายงานการประชุม

บริษัทบันทึกการแจ้งวิธีการลงคะแนนนับคะแนนการใช้บัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตลอดจนรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมกรรมการที่ลาประชุมและคำถามคำตอบคำชี้แจงความคิดเห็นมติที่ประชุมในแต่ละวาระโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วยไม่เห็นด้วยงดออกเสียงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุมอย่างละเอียดเพื่อให้สามารถตรวจสอบถึงการมีส่วนร่วมของกรรมการบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง กรณีที่กรรมการบริษัทคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใดต้องไม่อยู่ในที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

## 3. การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทโดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งนี้ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทมีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่

## 4. การแต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้ง และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัทผู้สอบบัญชื่อนั้นต้องไม่เป็นกรรมการพนักงานลูกจ้างหรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆในบริษัท

## 5. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

### 5.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้า

## 5.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

### 5.2.1 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะอำนวยความสะดวกโดยการส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งได้ระบุถึงเอกสาร/หลักฐานรวมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนแบบ 1 หันท่อ 1 เสียงโดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ยุ่งยากต่อการมอบฉันทะ

### 5.2.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ แต่ละเรื่องจะมีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณีรวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท [www.grandeasset.com](http://www.grandeasset.com) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า ก่อนวันประชุมโดยแจ้งข้อมูล วันเวลาสถานที่ว่าการประชุมตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอและทันเวลา

## 5.3 การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีความระมัดระวังในการเปิดเผยข้อมูลภายในแก่สาธารณะ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลการดำเนินงานที่ยังไม่ได้รับรอง และมีการอนุมัติตามกระบวนการ ในปีที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารของบริษัทไม่มีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายใน

## 5.4 การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

กรณีบริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและต้องเปิดเผยข้อมูลหรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัทเปิดเผยข้อมูลราคาและมูลค่าของรายการดังกล่าวไว้ชัดเจนโดยในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆที่ผู้ถือหุ้นพนักงานผู้บริหารลูกค้าคู่ค้าเจ้าหนี้ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแลและได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทดำเนินไปด้วยดีมีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

## 1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

### 1.1 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นเหตุเพราะตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบ
- (2) นำเสนอรายงานสถานการณ์ภาพของบริษัทผลประกอบการฐานะข้อมูลทางการเงินการบัญชีและรายงานอื่นๆโดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัททั้งในด้านบวกและด้านลบซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุผลอย่างเพียงพอ
- (4) ไม่หาผลประโยชน์จากการใช้ข้อมูลใดๆของบริษัทซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- (5) บริษัทต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

พนักงาน : บริษัทมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีรวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน

การว่าจ้างแต่งตั้ง และโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สินของพนักงานบริษัทมีนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนในรูปของการจ่ายเงินโบนัสพิเศษประจำปี ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีและการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Key Performance Index

ในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มสวัสดิการของพนักงานในรูปของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานให้ผู้ใดทราบ โดยไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของข้อมูล

ลูกค้า : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์นำเสนอและการบริหารจัดการสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน โรงแรมทั้งสี่แห่ง และอีกหนึ่งแห่งที่บริษัทรับจ้างบริหาร ได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความพึงพอใจในคุณภาพของบริการเป็นประจำทุกเดือน สิ่งที่ลูกค้าพอใจ และไม่พอใจที่ต้องมีการแก้ไขและปรับปรุง ได้มีการประชุมเพื่อรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารระดับสูงทราบเป็นประจำทุกเดือน และมีการเผยแพร่ข้อมูลนี้ต่อสาธารณชนทั่วไป

คู่แข่ง : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

คู่ค้าคู่สัญญา และเจ้าหนี้ : การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆบริษัทถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างห่วงโซ่คุณค่าให้กับลูกค้า บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้นดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

ชุมชนและสังคม : บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบการดำเนินกิจกรรมการก่อสร้างใดๆ ของบริษัท ต้องได้รับความเห็นชอบและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อนทุกครั้ง และการก่อสร้างในบางโครงการ บริษัทต้องจัดให้มีการพูดคุย และพบปะกับชุมชนใกล้เคียงเพื่อสัมพันธ์ภาพอันดีในขณะทำการก่อสร้าง

## 1.2 นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ชัดเจนในการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และการใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ

## 1.3 การร้องเรียน

หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตาม สามารถรายงานเรื่องดังกล่าวต่อฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

## 2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงิน และไม่ใช้การเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้อย่างสม่ำเสมอและทันเวลา โดยเผยแพร่ในรูปแบบต่างๆ ผ่านแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และสื่อมวลชนต่างๆ

บริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัทและผู้ช่วยเลขานุการบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ในการให้ข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมทั้งนี้บริษัทได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูปแบบต่างๆ ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ [www.grandeasset.com](http://www.grandeasset.com)

### 2.1 การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทกำหนดแผนการดำเนินงานที่ให้กรรมการ และผู้บริหาร เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเอง คู่สมรสและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทโดยส่งข้อมูลส่วนได้เสียดังกล่าวไปยังเลขานุการบริษัท เพื่อจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่รับรายงานนั้น

### 2.2 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดแผนงานที่ให้ความรู้เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการแก่ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร ในฝ่ายต่างๆ อย่างเป็นประจำ



## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญ และยึดถือจรรยาบรรณในการทำธุรกิจอย่างสม่ำเสมอโดยกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งกระบวนการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล นอกจากนี้ บริษัทได้นำจรรยาบรรณในการทำธุรกิจมาแปลเป็น คุณค่าหลักขององค์กร (Core Value) และสื่อสารให้บุคลากรในบริษัทรับทราบและยึดมั่นดังนี้

1. ซื่อสัตย์ และ น่าเชื่อถือ (Honest, Integrity, Trustworthiness)
2. ทำงานร่วมกัน (Teamwork and Team Commitment as a Company)
3. มุ่งเน้นความสำเร็จ และ พัฒนาอย่างยั่งยืน (Achievement Orientation / Continuous Improvement)
4. เข้าใจ และ เคารพในตัวตนบุคคล (Empathy / Respect Individuals)
5. มุ่งเน้นบริการลูกค้า (Customer Service Orientation)

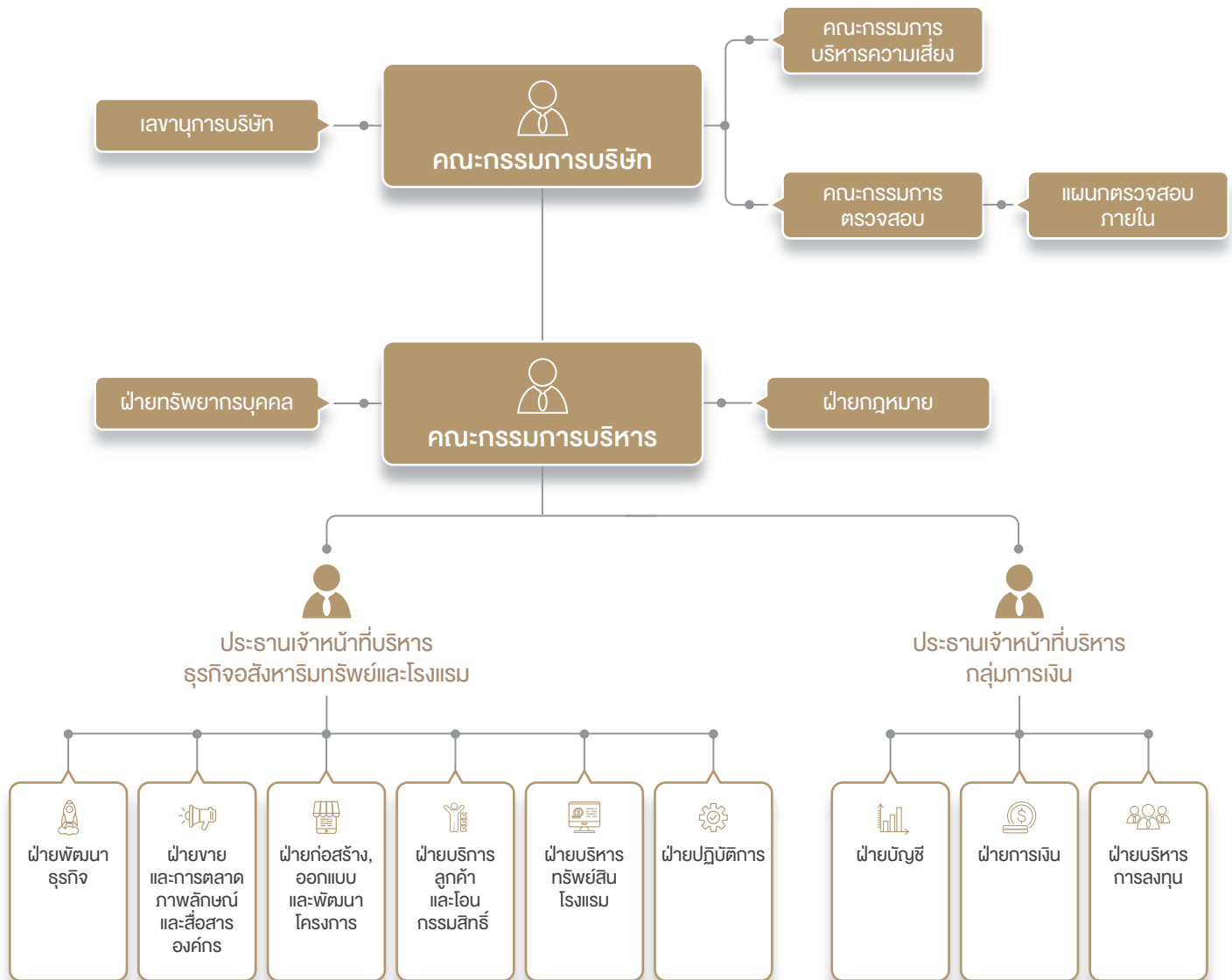
ด้วยความมุ่งมั่นให้บุคลากรในบริษัทยึดมั่นในคุณค่าหลักองค์กรดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงระบุคุณค่าหลักขององค์กรเป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินผลงานประจำปีในแบบประเมินผลงานความสามารถประจำปีของพนักงาน และผู้บริหารทุกระดับชั้น

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายแนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี แต่ละครั้ง บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยแบบฟอร์มที่ใช้ในการประเมินนั้นเป็นแบบฟอร์มที่มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับการปรับแก้ไข ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องสำคัญ 2 ฉบับ คือ พ.ร.บ.มหาชน และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์

## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 10 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล                      | ตำแหน่ง                               | จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2566 | จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2566 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายวิชัย ทองแดง                | ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ        | 3 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 2. ดร. พิจิตต รัตตกุล             | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 3. นายศานิต อรรถญาณสกุล           | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 4. นายวิทวัส วิกากุล              | กรรมการ                               | 3 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 6. นายสุรเดช นฤหาล้า              | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 7. นายอมรินทร์ นฤหาล้า            | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 8. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์*       | กรรมการ                               | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 9. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ          | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ       | 3 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 10. นายพรชัย กิตติปัญญางาม        | กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 11. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร          | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ       | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |

หมายเหตุ: \*นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์ ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ

(1) นายวิชัย ทองแดง นายพิจิตต รัตตกุล นายศานิต อรรถญาณสกุล นายวิทวัส วิกากุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ

(2) นายพิจิตต รัตตกุล หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิกากุลลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี หรือนายสุรเดช นฤหาล้า หรือนายอมรินทร์ นฤหาล้า รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่สอดคล้องกับกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยสรุปอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญได้ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งการมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหารสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติ รายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

### วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

### 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

#### คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| 1. ดร. พิจิตต รัตตกุล             | ประธานกรรมการบริหาร    |
| 2. นายศานิต อรรถญาณสกุล           | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายวิวัฒน์ วิภากุล             | กรรมการบริหาร          |
| 4. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | กรรมการบริหาร          |
| 5. นายสุรเดช นฤหาล้า              | กรรมการบริหาร          |
| 6. นายอมรินทร์ นฤหาล้า            | กรรมการบริหาร          |

#### ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

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

1. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการพิจารณาและอนุมัติการเปลี่ยนแปลง และเพิ่มเติมงบประมาณรายจ่ายประจำปีในกรณีเร่งด่วนในระหว่างที่ไม่มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบในการประชุมคราวต่อไป
2. อนุมัติการใช้จ่ายเงินต่าง 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. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างในกรณีที่ไม่มียกประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้วในวงเงินไม่เกินครั้งละ 30 ล้านบาท

10. พิจารณาและอนุมัติการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (ทางบัญชี) ในวงเงินไม่เกินปีละ 20 ล้านบาท

11. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การลงทุน การตลาด การบริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่น ๆ

12. จัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้บริษัท

13. ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการ และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัท

14. กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะผู้บริหาร บุคคลในคณะผู้บริหาร และผู้จัดการทั่วไปของโรงแรม รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

15. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือรายการใดที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีทั้งหมด 3 ท่าน ประกอบด้วย

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร   | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ  | กรรมการตรวจสอบ       |

### ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความ เห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้า หน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงาน อื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของ บริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มี ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตาม กฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่ง รายงานดังกล่าว ต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบไปด้วยข้อมูล อย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 6.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - 6.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
  - 6.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่ใช้บังคับ
  - 6.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 6.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ตรวจสอบ
8. พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความเห็น ประกอบการพิจารณาประมาณและอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คือ ประธานกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี และกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี ทั้งนี้ เมื่อครบวาระการดำรง ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก



## คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีทั้งหมด 2 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ คุทัยวรรณ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยง และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ และดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า องค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อ การจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการ พัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้บริหารของบริษัท มีทั้งหมด 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิวัฒน์ วิกากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม
2. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มการเงิน
3. นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
4. นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
5. นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ
6. นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
7. นายพีรพล นนทสูติ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด ภาพลักษณ์ และสื่อสารองค์กร
8. นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

หมายเหตุ: 1. บริษัทไม่มีตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริการลูกค้า และไอทีสารสนเทศ, ฝ่ายบริหารทรัพยากรคนโรงแรม และฝ่ายการเงิน  
2. บริษัทไม่มีผู้บริหารดำรงตำแหน่งในฝ่ายทรัพยากรบุคคล  
3. รายชื่อผู้บริหารข้างต้น เป็นไปตามนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.

คำตอบแทนของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

| รายชื่อกรรมการ   | ตำแหน่ง   | เบี้ยประชุม (บาท)     |                       |                      |                                    |              |
|--|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|
|  |   | คณะกรรมการ<br>บริษัท  | คณะกรรมการ<br>ตรวจสอบ | คณะกรรมการ<br>บริหาร | คณะกรรมการ<br>บริหาร<br>ความเสี่ยง | รวม (บาท)    |
| นายวิชัย ทองแดง  | ประธานกรรมการ และ<br>กรรมการอิสระ                                       | 150,000.00            | -                     | -                    | -                                  | 150,000.00   |
| ดร. พิจิตต์ รัตกุล   | รองประธานกรรมการ และ<br>ประธานกรรมการบริหาร                             | 200,000.00            | -                     | 180,000.00           | -                                  | 380,000.00   |
| นายศานิต อรรถญาณ<br>สกุล   | กรรมการและ<br>รองประธาน<br>กรรมการบริหาร                                | 200,000.00            | -                     | 220,000.00           | -                                  | 420,000.00   |
| นายวิฑูรย์ วิชากุล   | กรรมการและ<br>กรรมการบริหาร   | 150,000.00            | -                     | 210,000.00           | -                                  | 360,000.00   |
| นางสาววิลาวัลย์ เหลือง<br>นาคทองดี                                 | กรรมการและ<br>กรรมการบริหาร   | 200,000.00            | -                     | 220,000.00           | -                                  | 420,000.00   |
| นายสุรเดช นฤหาล้า  | กรรมการและ<br>กรรมการบริหาร   | 200,000.00            | -                     | 200,000.00           | -                                  | 400,000.00   |
| นายอมรินทร์ นฤหาล้า  | กรรมการและ<br>กรรมการบริหาร   | 200,000.00            | -                     | 200,000.00           | -                                  | 400,000.00   |
| นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์<br>(ลาออกเมื่อวันที่ 14<br>พฤศจิกายน 2566) | กรรมการ   | ไม่รับเบี้ย<br>ประชุม | -                     | -                    | -                                  | -            |
| นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ  | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ และ<br>ประธานกรรมการบริหาร<br>ความเสี่ยง | 150,000.00            | 200,000.00            | -                    | 200,000.00                         | 550,000.00   |
| นายพรชัย กิตติปัญญา<br>งาม   | กรรมการอิสระ<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง<br>และประธานกรรมการ<br>ตรวจสอบ  | 200,000.00            | 200,000.00            | -                    | 200,000.00                         | 600,000.00   |
| ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร   | กรรมการอิสระ และ<br>กรรมการตรวจสอบ                                      | 200,000.00            | 200,000.00            | -                    | -                                  | 400,000.00   |
| คำตอบแทนรวมในฐานะกรรมการ (บาท)                                     |   | 1,850,000.00          | 600,000.00            | 1,230,000.00         | 400,000.00                         | 4,080,000.00 |

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2566 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร จำนวน 12 คน (ตามรายชื่อกรรมการบริหารและผู้บริหาร ข้อ 7.3 และ 7.4) ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการอื่น ๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57,295,918.27 บาท (ห้าสิบล้านเจ็ดแสนสองพันเก้าหมื่นห้าพันเก้าร้อยสิบแปดบาทยี่สิบเจ็ดสตางค์)

**7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน****บุคลากร**

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 1,026 คน โดยในปี 2566 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 540,428,314.65 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านสี่แสนสองหมื่นแปดพันสามร้อยสิบสี่บาทหกสิบห้าสตางค์) ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เป็นต้น รายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

| ปี 2566 (ม.ค.- ธ.ค.)          | บมจ.แกรนด์<br>แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์<br>พรอพเพอร์ตี้* | บริษัท ฮอนเนอร์<br>บิวซิเนส จำกัด | บริษัท โอเวนเดล<br>จำกัด |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|
| พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน) | 554   | 215                               | 62                       |
| พนักงานบริหาร (คน)            | 79  | 3                                 | -                        |
| พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)    | 113   | -                                 | -                        |
| รวม (คน)                      | 746   | 218                               | 62                       |
| ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)        | 425,098,624.31                                      | 98,363,070.63                     | 16,966,619.71            |

หมายเหตุ: \*รวมจำนวนพนักงานและผลตอบแทนของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท

**ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา**

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญแต่อย่างใด

**นโยบายในการพัฒนาบุคลากร**

บริษัทเชื่อว่าการที่บริษัทจะเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable growth) นั้น พนักงานที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญของการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยเฉพาะในการประกอบธุรกิจการให้บริการซึ่งเป็นหนึ่งในสองธุรกิจของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายให้มีการพัฒนาบุคลากรของบริษัท ควบคู่ไปกับการปรับปรุงระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นประจำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานของบริษัท มีทัศนคติที่ดี ต่อตนเอง ต่อบริษัท ต่อเพื่อนร่วมงาน และที่สำคัญ ต่อลูกค้าผู้ซึ่งต้องการได้รับมอบสินค้าหรือบริการของบริษัท การฝึกอบรมและการพัฒนาเป็นประจำดังกล่าวจะทำให้

พนักงานต้นตัว มีความคิดเชิงบวกและสร้างสรรค์ และสามารถนำความรู้ไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่จนเกิดความสำเร็จได้อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพ ซึ่งจะทำให้บริษัท บรรลุเป้าหมายในการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจตามที่มุ่งหวัง

บริษัทได้มีการจัดสรรงบประมาณเป็นประจำทุกปีเพื่อส่งเสริมให้พนักงานทั้งระดับเจ้าหน้าที่และระดับผู้บริหารเข้ารับการสัมมนาและฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง ทั้งการอบรมภายในที่บริษัทจัดทำขึ้นเอง เช่น การฝึกงานในหน้าที่จริง โดยมีพี่เลี้ยงที่มีประสบการณ์คอยช่วยเหลือแนะนำและกำกับดูแล (On the job training with assigned Mentor) การส่งพนักงานเข้าร่วมประชุม สัมมนา และ ฝึกอบรมหลักสูตรการโรงแรมต่างๆ ที่จัดทำขึ้น โดยบริษัท Marriott International การเข้าอบรมกับสถาบันการศึกษาและสถาบันการอบรมภายนอก เป็นต้น ในการพิจารณาส่งเจ้าหน้าที่และผู้บริหารเข้ารับการสัมมนาและฝึกอบรมนั้น บริษัทจะพิจารณา ทักษะ ความสามารถ ทักษะคิด พฤติกรรม และศักยภาพในอนาคตของพนักงาน ที่บริษัทพิจารณาว่าควรได้รับการเรียนรู้และพัฒนาเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ และบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัท ยังคาดหวังและให้ความสำคัญกับการถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้ของผู้บริหารและพนักงานในระดับบังคับบัญชาไปสู่พนักงานในระดับอื่นๆ โดยถือเป็นหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพของแต่ละคน

การฝึกอบรมภายในนั้น บริษัทเน้นการพัฒนาพนักงานใน 4 ด้านหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม การบริหารจัดการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการองค์กรและภาวะผู้นำ และ การบริหารจัดการตนเอง ส่วนหลักสูตรการฝึกอบรมภายนอกจะเป็นการเพิ่มพูนความรู้เฉพาะด้าน เช่น ด้านวิชาชีพ บัญชี ภาษีอากร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เทคโนโลยีสารสนเทศ การบริหารทรัพยากรมนุษย์ และภาษาต่างประเทศ เป็นต้น

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย เข้าดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทเมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2559 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบ 1

### 7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายโรจน์ สุภิธร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 ภายหลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่านายโรจน์ สุภิธร มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานที่เหมาะสมกับการดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ในระหว่างปี นายโรจน์ สุภิธร ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบถึงแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสอบทานกระบวนการดำเนินงานและตรวจสอบรายการ รวมทั้งธุรกรรมต่าง ๆ

ตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของนายโรจน์ สุเกียรติ์ ในช่วงเวลาของการประเมินผลงานประจำปีของบริษัท โดยรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

### 7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทประจำปี 2566 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,366,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการที่                  | ชื่อบริษัทผู้จ่าย   | บริษัทผู้สอบบัญชี                               | ชื่อผู้สอบบัญชี   | ค่าสอบบัญชี |
|----------------------------|---|---|---|-------------|
| 1                          | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต<br>ทะเบียนเลขที่ 8435 | 2,850,000   |
| 2                          | บริษัทย่อย  | บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด | นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต<br>ทะเบียนเลขที่ 8435 | 1,320,000   |
| 3                          | บริษัทย่อย  | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด                     | นายสำราญ แดงจ๋า<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต<br>ทะเบียนเลขที่ 8021             | 1,196,000   |
| รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี |   |   |   | 5,366,000   |

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

##### คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

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

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็น

หลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นำรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

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

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการตรวจสอบ ต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
2. เป็นกรรมการอิสระที่เป็นไปตามคุณสมบัติข้างต้นของกรรมการอิสระ และต้อง



- 2.1 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของผู้  
ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่  
หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และ
- 2.2 ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัท  
จดทะเบียน
3. มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย  
คุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
4. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมี  
กรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่  
ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

#### คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือ  
กรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มี  
ประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมที่จะอุทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติ  
ขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวจะ  
ได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ  
ดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลาย  
คนเป็นกรรมการก็ได้ และจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวน  
กรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา  
มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธาน  
เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่  
จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่  
จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใด  
จะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง  
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนี้อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

## 5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนพร้อมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

### 8.1.2 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการตั้งบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทฯ นั้น เป็นบริษัทที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมด ดังนั้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทย่อยทั้งหลายนั้น บริษัทฯ อาศัยสิทธิอันพึงมีจากการเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดแต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัท บางท่านจากชั้นทามติในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ซึ่งการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ทางธุรกิจนั้น กรรมการของบริษัท และบริษัทย่อย จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยเป็นไปด้วยความโปร่งใส บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว อย่างครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ทุกประการ

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทฯ กำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

### 8.1.3 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

แนวทางการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีจริยธรรมที่ดี มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ ตลอดจนมีการสื่อสารทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการทุจริต คอรัปชั่น และการให้หรือรับสินบนเป็นการกระทำที่ไม่สมควร ไม่ว่าจะเป็นการกระทำกับบุคคลใดก็ตาม หรือการทำธุรกรรมกับภาครัฐหรือเอกชน โดยนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอรัปชั่นนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสาร และทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

#### แนวทางการปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาส่งเสริมให้บริษัทฯ เปิดเผยเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับ การทุจริตและคอรัปชั่น โดยจัดทำแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการต่อต้านการทุจริต และคอรัปชั่น ซึ่งผ่านการอนุมัติจากกรรมการบริษัท แล้วดังนี้

- (1) สื่อสารและสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนในบริษัทฯ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการต่อต้านการทุจริต และคอรัปชั่น
- (2) บริษัทฯ ไม่สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการ หรือสนับสนุนการทุจริต และคอรัปชั่นในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (3) บริษัทฯ ไม่กระทำหรือสนับสนุนในการให้สินบนทุกรูปแบบ รวมถึงการควบคุมการบริจาคเพื่อการกุศล การให้ของขวัญทางธุรกิจ หรือสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ให้มีความโปร่งใส และไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือเอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
- (4) บริษัทฯ จัดให้มีการให้ความรู้การต่อต้านทุจริตและคอรัปชั่น แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อปฏิบัติหน้าที่ เพื่อสื่อให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ
- (5) บริษัทฯ จัดให้มีการควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะด้านการขาย งานจัดซื้อ และงานก่อสร้าง
- (6) บริษัทฯ อนุญาตพนักงาน ให้หรือรับสิ่งของจากคู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ในมูลค่าที่เหมาะสม เฉพาะในช่วงเทศกาล หรือประเพณีนิยม
- (7) บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานหลีกเลี่ยงการให้ การเลี้ยงรับรอง ในลักษณะที่เกินกว่าเหตุ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ในการทำธุรกิจของบริษัทฯ ในกรณีที่มีข้อสงสัย พนักงานต้องขอคำแนะนำและคำอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาในขณะนั้น

#### นโยบายการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร/จัดการ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือ/ครองหลักทรัพย์ของตน ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ (ที่ส่งผล หรืออาจส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อ มาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อันพึงมีข้อ สงสัยว่าน่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และ ไม่ว่าการกระทำความดังกล่าว จะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือ นำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำ ดังกล่าว โดยตนได้รับ ผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

#### นโยบายด้านระดับความลับของข้อมูล

บริษัทฯ กำหนดให้ข้อมูลภายในซึ่งเป็นความลับทางธุรกิจ ต้องได้รับการดูแลอย่างเคร่งครัดและปกปิด มิให้เผยแพร่ออกไปสู่สาธารณชนไม่ว่าจะเป็นไปด้วยเจตนาหรือไม่ ทั้งนี้ความลับของข้อมูลนั้น บริษัทฯ อาจพิจารณากำหนดได้เป็นหลายระดับตามความสำคัญ เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูล ลับ และข้อมูลลับมาก โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางการใช้ข้อมูลให้อยู่ในกรอบและมาตรฐานที่สากล ทั่วไปยอมรับ โดยกำหนดผู้รับทราบข้อมูลตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

บริษัทฯ มีนโยบายไม่อนุญาตให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ เปิดเผย ข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบ ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูล ด้านการปฏิบัติงาน ข้อมูลเชิงธุรกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และข้อมูลอื่นๆ ในขณะที่บุคคลนั้นอยู่ในระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากที่บุคคลนั้นพ้นสภาพจากการ ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ แล้ว

#### นโยบายด้านการเผยแพร่ข้อมูลสู่ภายนอก

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่สาธารณชนนั้น บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นอย่างน้อย เว้นแต่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ต้องได้รับการอนุมัติ จากคณะกรรมการบริษัท การเผยแพร่ข้อมูลนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วย เช่นกัน โดยผู้ที่เผยแพร่ข้อมูลนั้นต้องเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (เลขานุการบริษัทฯ)

#### การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการแจ้งเบาะแสในกรณีที่เกิดการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนว ปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีที่สงสัยว่าอาจเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ โดย กำหนดผู้ที่มีหน้าที่รับแจ้งข้อมูลดังกล่าว ได้แก่ เลขานุการบริษัทฯ ผู้จัดการแผนกทรัพยากรบุคคล และ ฝ่ายตรวจสอบ ทั้งนี้เมื่อได้รับแจ้ง ผู้ได้รับแจ้งจะดำเนินการร่วมกับผู้ที่มีหน้าที่ สอบทานและตรวจสอบ การดำเนินการนั้นโดยเร็ว

ทั้งนี้ในปี 2566 ไม่ปรากฏว่ามีการแจ้งเบาะแสอันเกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีที่สงสัยว่าจะเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

### 8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบ มีทั้งหมด 3 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล              | ตำแหน่ง   | จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2566 | จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2566 |
|---------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 2. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ  | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการตรวจสอบ | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 3. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร   | กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ                                | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 คนที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายพรชัย กิตติปัญญางาม นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ และ ดอกเตอร์บุญรัตน์ ยอดเพชร โดยกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คนไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2566 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการ

ตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่อการเงิน
2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย
5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน
6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน
7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

ในรอบปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

### 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

#### 8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีทั้งหมด 2 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล              | ตำแหน่ง   | จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2566 | จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2566 |
|---------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ  | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ และ<br>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |
| 2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | กรรมการอิสระ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบและ<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง  | 4 ครั้ง                        | 4 ครั้ง                           |

#### 8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 2 คนที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ และ นายพรชัย กิตติปัญญางาม โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้ง 2 คนไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงสิ้นเดือนธันวาคม 2566 โดยมีการประชุมร่วมกันจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการ และ

แนะนำความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงให้แก่ฝ่ายบริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุก ครั้ง โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยง
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยง
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยง
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
5. ให้คำแนะนำด้านงานบริหารความเสี่ยง

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ มอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่าง เพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง



## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในรอบปี 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

### 9.1 การควบคุมภายใน

#### 9.1.1 สรุปความเห็นชอบของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

##### 1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรแบบตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารของบริษัท

##### 2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทบริหารและจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดโดยจัดลำดับความสำคัญของธุรกรรม เพื่อให้ผลประกอบการดีขึ้น ท่ามกลางสภาวะการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ ด้วยสภาพเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ การแข่งขันในอุตสาหกรรมจึงมีความเข้มข้น รุนแรง และต้องใช้ความสามารถอย่างสูง

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบ ดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2566 นั้น บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 4 ครั้ง

##### 3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีกิจกรรมการควบคุมที่ใช้อยู่ในปัจจุบันประกอบด้วย การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน การกำหนดวงเงินอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมและเหมาะสม ตลอดจนการเพิ่มความระมัดระวัง ในการเข้าทำรายการทางธุรกิจกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกิจการของบริษัท เช่น ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียไม่มีสิทธิ ในการเข้าร่วมหรือออกเสียงในมติที่ตนเองอาจอยู่ในข่ายของผลประโยชน์ขัดแย้ง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ได้กำหนดให้มีการวางแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ มีการจัดทำรายงานผลการตรวจสอบเพื่อแจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ควรมีการปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมของบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการซึ่งรายงานดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อผู้สอบบัญชีของบริษัทด้วย

### 9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่พบในปี 2566 และการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว

ในปี 2566 ข้อบกพร่องของการควบคุมภายในที่พบจากการสอบทานของฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นข้อบกพร่องจากการปฏิบัติงานผิดพลาด และ/หรือ ขาดความเข้าใจที่ถ่องแท้ต่อกระบวนการทำงานที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้ สามารถเกิดขึ้นได้เป็นปกติวิสัยของการปฏิบัติงาน และการดำเนินธุรกิจ โดยข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที ไม่ก่อให้เกิดผลเสียหายต่อการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด

### 9.1.3 ระบุความเห็นของกรรมการตรวจสอบในกรณีที่เห็นแตกต่างจากกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

### 9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบ

นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 ภายหลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่านายโรจน์ สุเกียรติ์ มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานที่เหมาะสมกับการดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ในระหว่างปี นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบถึงแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสอบทานกระบวนการดำเนินงานและตรวจสอบรายการ รวมทั้งธุรกรรมต่าง ๆ ตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของนายโรจน์ สุเกียรติ์ ในช่วงเวลาของการประเมินผลงานประจำปีของบริษัท

### 9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

## 9.2 รายการระหว่างกัน

## 1. รายการระหว่างกันของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้กับบริษัทย่อย

| นิติบุคคล/ความสัมพันธ์   | ลักษณะรายการ            | ขนาดรายการ (ล้านบาท)  |         |          | เหตุผลและความจำเป็น |
|--|-------------------------|---|---------|----------|---------------------|
|  |                         |   |         |          |                     |
|  | ให้กู้ยืมเงิน           | เงินให้กู้ยืม และ ดอกเบี้ยค้างรับ                           | ปี 2566 | ปี 2565  | ปี 2564             |
| <b>บริษัทย่อย</b><br>บริษัท ฮอนเนอริ์ บิวติเนส จำกัด<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์โฮเทลส์ ร้อยละ 100.00<br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. ฮอนเนอริ์ ได้แก่<br>- นายพิเชต รัตตกุล<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br>- นายวิฑูร วิภากุล<br>- นายอมรินทร์ นฤล้ำ<br>- นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี<br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชยนิศ อรรถญาณสกุล เมื่อ วันที่ 18 มกราคม 2564 |                         |   | 213.85  | 210.86   | 139.30              |
|  |                         | เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืม) | 174.81  | 115.39   | 132.24              |
|  |                         | 31 ธ.ค.   | (88.66) | (112.40) | (60.67)             |
|  |                         | ดอกเบี้ยรับ   | 300.00  | 213.85   | 210.86              |
|  |                         |   | 34.81   | 21.89    | 12.74               |
|  | รับจ้างบริหาร           | รายได้ค่าบริการ   | 3.60    | 4.10     | 4.24                |
|  |                         |   |         |          |                     |
|  |                         |   |         |          |                     |
|  | รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า | เจ้าหนี้ต้น   | -       | 0.48     | 1.12                |
|  |                         | เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)                          | 0.15    | 3.06     | 3.60                |
|  |                         | 31 ธ.ค.   | (0.15)  | (3.54)   | (4.24)              |
|  |                         |   | -       | -        | 0.48                |

| นิติบุคคล/ความสัมพันธ์   | ลักษณะรายการ  |   | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                       |  |  | เหตุผลและความจำเป็น   |
|--|---------------|---|--|--|--|---|
|  | รับจ้างบริหาร | ลูกหนี้อื่น<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>ลดลงระหว่างปี<br>31 ธ.ค.                         | ปี 2566                                    | ปี 2565                                    | ปี 2564                                    |   |
| <b>บริษัทย่อย</b><br>บริษัท ซีวี แกรนด์ จำกัด<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์เอื้อหุ้นร้อยละ 100.00<br>- กรรมการของ บมจ. ซีวี แกรนด์ เป็นกรรมการของ บจก. ซีวี แกรนด์ <sup>1</sup> ได้แก่<br>- นายพิจิตต์ รัตกุล<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br>- นายวิวัฒน์ วิภากุล<br>- นายอมรินทร์ นฤห์ล้ำ<br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิด อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | รับจ้างบริหาร | ลูกหนี้อื่น<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>ลดลงระหว่างปี<br>31 ธ.ค.                         | -<br>2.57<br>(2.57)<br>-                   | -<br>1.28<br>(1.28)<br>-                   | -<br>1.28<br>(1.28)<br>-                   | บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. ซีวี แกรนด์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม  |
|  | กู้ยืมเงิน    | เงินกู้ยืมและ<br>ดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค. | 2.40<br>226.21<br>2.92<br>(3.53)<br>225.60 | 1.20<br>226.52<br>1.51<br>(1.82)<br>226.21 | 1.20<br>226.35<br>1.40<br>(1.23)<br>226.52 | บริษัทยืมเงินจาก บจก. ซีวี แกรนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม |
|  |               | ดอกเบี้ยจ่าย  | 2.92                                       | 1.51                                       | 1.40                                       |   |
|  |               |   |  |  |  |   |

| วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ   | ลักษณะรายการ     |   | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                   |  |   | เหตุผลและความจำเป็น  |
|--|------------------|---|--|--|---|--|
|  |                  |   | ปี 2566                                | ปี 2565                                    | ปี 2564                                     |  |
| <b>บริษัทย่อย</b><br>บริษัท โอเวนเดล จำกัด<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100.00<br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการ<br><b>กรรมการ</b><br>ของ บจก. โอเวนเดล ได้แก่<br>- นายพิจิตต์ รัตติกุล<br>- นายศานิต อรรถกัญญสกุล <sup>1</sup><br>- นายวิวัฒน์ วิกากุล<br>- นายอมรินทร์ นฤหาล<br>- นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี<br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิด อรรถกัญญสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | ให้กู้ยืมเงิน    | เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.<br>ดอกเบี้ยรับ | 118.91<br>21.33<br>-<br>140.24<br>9.33 | 113.84<br>9.94<br>(4.87)<br>118.91<br>8.44 | 112.46<br>11.05<br>(9.67)<br>113.84<br>7.25 | บริษัท โอเวนเดล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่รับโอนและนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ บริษัทบางส่วนตั้งร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัทย่อย โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทบาง ส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความ สมเหตุสมผล<br>บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. โอเวนเดลโดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตรา เท่ากันทุกเดือน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อยตามปกติทาง การค้าและมีอัตราเหมาะสม<br>รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการใน อัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ |
|  | รับจ้างบริหาร    | รายได้ค่าบริการ   | 3.60                                   | 3.97                                       | 4.36  |  |
|  | รายได้เงินปัน    | 1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.   | -<br>0.05<br>(0.05)<br>-               | 0.63<br>2.25<br>(2.88)<br>-                | 0.89<br>4.07<br>(4.32)<br>0.63              |  |
|  | รายได้เงินปันรับ | ล่วงหน้า  | -                                      | -  | -   |  |

| วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ   | ลักษณะรายการ            |  | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                                 |  |   | เหตุผลและความจำเป็น  |
|--|-------------------------|--|--|--|---|--|
|  | รับจ้างบริหาร           | รายได้อำนาจบริหาร  | ปี 2566  | ปี 2565  | ปี 2564   |  |
| <b>บริษัทย่อย</b><br>บริษัทโรงแรม รอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)<br><b>ความสัมพันธ :</b><br>- บมจ. แกรนด์ ภูเก็ต ร้อยละ 97.00 <sup>1</sup><br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ เป็นกรรมการของ บมจ. บริษัทโรงแรม รอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) ได้แก่<br>- นายวิชัย ทองแดง<br>- นายพิชิต รัตตกุล<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>2</sup><br>- นายวิฑูรย์ วิกกุล<br>- นางสาววิลาวัลย์ เติงนอกของดี<br>- นายอมรินทร์ นฤล้ำ<br><sup>1</sup> บริษัทถือหุ้นตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ร้อยละ 98.48 ในวันที่ 30-31 มีนาคม 2564 ได้ขายหุ้นจำนวน 1.25 ล้านหุ้น (ร้อยละ 1.34) คงเหลือถือหุ้นร้อยละ 97.14 ในวันที่ 24 ก.พ. 65 ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 1.42 ล้านหุ้น (ร้อยละ 0.14) คงเหลือถือหุ้นร้อยละ 97.00<br><sup>2</sup> ปลัดชั้นต่อจากนายชายนัด อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | รับจ้างบริหาร           | รายได้อำนาจบริหาร  | -  | 0.15   | 0.15  | บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ   |
|  | กู้ยืมเงิน              | เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยจ่าย | 3,991.94<br>354.20<br>(264.92)<br>4,081.22<br>339.41 | 3,901.90<br>442.82<br>(352.78)<br>3,991.94<br>323.60 | -<br>4,061.62<br>(159.72)<br>3,901.90<br>150.35 | บริษัทยืมเงินจาก บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 97.00 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท และคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการทางการเงินที่จำเป็น โดยการติดอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ |
|  | รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า | เจ้าหนี้ยื่น 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.                               | -<br>0.24<br>(0.24)<br>-                             | 0.44<br>1.24<br>(1.68)<br>-                          | 0.14<br>0.89<br>(0.59)<br>0.44                  | รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และ บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ   |
|  |                         |  |  |  |   |  |
|  |                         |  |  |  |   |  |

| วัตถุประสงค์/ความสัมพัทธ์   | ลักษณะรายการ            |   | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                 |                                      |                                       | เหตุผลและความจำเป็น   |
|---|-------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
|   |                         |   | ปี 2566                              | ปี 2565                              | ปี 2564                               |   |
| <b>กิจการร่วมค้า</b><br>บริษัทแกรนด์ สตาร์ จำกัด<br><b>ความสัมพัทธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์ เอ็ดจิ้นเรียลตี้ 40.00<br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ สตาร์ <sup>1</sup> ได้แก่<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br>- นายวิรัช วิภากุล<br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | ให้กู้ยืมเงิน           | เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค. | 454.32<br>32.15<br>(93.86)<br>392.61 | 443.81<br>40.38<br>(29.87)<br>454.32 | 204.57<br>253.11<br>(13.87)<br>443.81 | บริษัทให้ บจก. แกรนด์ สตาร์ กู้ยืมเงินสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล<br>บจก.แกรนด์ สตาร์ ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ต่อจากบริษัทฯ เพื่อดำเนินธุรกิจ<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ |
|   | รับจ้างบริหาร, เช่าช่วง | ลูกหนี้<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.                         | 2.18<br>31.09<br>(32.27)<br>1.00     | 3.06<br>40.11<br>(40.99)<br>2.18     | 0.97<br>36.95<br>(34.86)<br>3.06      |   |
|   |                         | รายได้ค่าบริการ   | 28.04                                | 33.00                                | 33.00                                 |   |
|   |                         | รายได้ค่าเช่าและบริการ  | 1.04                                 | 4.63                                 | 1.56                                  |   |
|   |                         |   |                                      |                                      |                                       | <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม   |

| วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ  | ลักษณะรายการ  | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                   |          |         | เหตุผลและความจำเป็น  |
|---|---------------|--|----------|---------|--|
|   |               |  |          |         |  |
|   |               | ปี 2566                                | ปี 2565  | ปี 2564 |  |
| <b>กิจการร่วมค้า</b><br>บริษัทแกรนด์ริเวอร์ พอร์สท์ จำกัด<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์เรียลตี้ร้อยละ 42.00<br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ริเวอร์ พอร์สท์ ได้แก่<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br>- นายวิพัช วิภากุล<br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | ให้กู้ยืมเงิน | เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค. | -        | 332.14  | รายการดังกล่าวเป็นรายการที่บริษัทให้ บจก. แกรนด์ริเวอร์ พอร์สท์ กู้ยืมเงินเพื่อสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน |
|   |               | เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)     | 376.34   | 65.45   | <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b>   |
|   |               | 31 ธ.ค.                                | 23.72    | (21.25) | เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ  |
|   |               | ดอกเบี้ยรับ                            | (400.06) | 376.34  |  |
|   | รับจ้างบริหาร | รายได้จ้างรับ 1 ม.ค.                   | -        | 23.45   | บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ริเวอร์ พอร์สท์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน   |
|   |               | เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)     | -        | -       | <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b>   |
|   |               | 31 ธ.ค.                                | 6.42     | -       | รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของการร่วมค้าตามปกติ   |
|   |               | รายได้ค่าบริการ                        | (6.42)   | -       | ทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม   |
|   |               | รายได้ค่าบริการ                        | -        | -       |  |
|   |               |  | 6.00     | 12.00   | 12.00  |



| นิติบุคคล/ความสัมพันธ์   | ลักษณะรายการ  |  | ขนาดรายการ (ล้านบาท)                          |  |  | เหตุผลและความจำเป็น   |
|--|---------------|--|---|--|--|---|
|  | ให้กู้ยืมเงิน | เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ  | ปี 2566                                       | ปี 2565  | ปี 2564                                  |   |
| <b>กิจการร่วมค้า</b><br>บริษัท แกรนด์ โฮเทล กรุ๊ป จำกัด<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. แกรนด์ โฮเทล กรุ๊ป 50.50<br>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ โฮเทล<br>กรรมการของ บจก. แกรนด์ โฮเทล<br>โฮเทล ได้แก่<br>- นายพิจิตต์ รัตกุล<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 |               | เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.<br>ดอกเบี้ยรับ | 349.95<br>86.55<br>(10.59)<br>425.91<br>33.05 | 308.12<br>119.74<br>(77.91)<br>349.95<br>28.87 | -<br>317.69<br>(9.57)<br>308.12<br>14.19 | บริษัท ให้ บจก. แกรนด์ โฮเทล กรุ๊ป เงินเพิ่มเติมเพื่อสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกันเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล |
|  | รับจ้างบริหาร | ลูกหนี้<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.  | 1.29<br>1.93<br>-<br>3.22                     | 0.32<br>1.94<br>(0.97)<br>1.29                 | -<br>1.12<br>(0.80)<br>0.32              | บริษัท รับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ โฮเทล กรุ๊ป โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม   |
|  |               | รายได้ค่าบริการ  | 1.80  | 1.80   | 1.05                                     |   |
|  |               |  |   |  |  |   |

| นิติบุคคลความสัมพันธ์   | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท)   |                         |                            | เหตุผลและความจำเป็น   |
|---|--------------|--|-------------------------|----------------------------|---|
|   |              |  |                         |                            |   |
|   |              | ปี 2566  | ปี 2565                 | ปี 2564                    |   |
| <b>บริษัทใหญ่</b><br>บริษัทไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ถือหุ้นบริษัท<br>ร้อยละ 35.48<br>- กรรมการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้เป็น<br>กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่<br>- นายพิจิตต์ รัตตกุล<br>- นายวิวัฒน์ วิกากุล  | กู้ยืมเงิน   | เงินกู้ยืม และ<br>ดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มสิ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.   | 34.24<br>1.88<br>(6.06) | 30.49<br>1.88<br>-         | บริษัทกู้ยืมเงิน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งถือหุ้นของบริษัทอยู่ร้อยละ 35.48 เพื่อนำไปใช้จ่ายในธุรกิจของบริษัทและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับร้อยละ 6.25 และไม่มีหลักประกัน<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท โดยมี การคิดดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่ เหมาะสม |
|   |              | ดอกเบี้ยจ่าย   | 1.72                    | 1.73                       |   |
|   | เงินทดรอง    | เงินทดรองและลูกหนี้อื่น<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มสิ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.<br>รายได้คืน | -<br>-<br>-<br>-        | 87.36<br>-<br>(87.36)<br>- |   |
| <b>บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด</b><br>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด<br>(มหาชน)<br><b>ความสัมพันธ์ :</b><br>- บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ถือหุ้นบริษัท<br>ร้อยละ 8.58<br>- กรรมการของ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เป็น<br>กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่<br>- นายศานิต อรรถญาณสกุล <sup>1</sup><br><sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อจากนายชายนิต อรรถญาณ<br>สกุล เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 | เงินทดรอง    | เงินทดรองและลูกหนี้อื่น<br>1 ม.ค.<br>เพิ่มสิ้นระหว่างปี<br>(ลดลงระหว่างปี)<br>31 ธ.ค.<br>รายได้คืน | -<br>-<br>-<br>-        | -<br>-<br>(87.36)<br>-     | รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดจากการที่บริษัทตรงจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการเข้าประมูลโครงการหนึ่งให้กับบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค<br><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b><br>รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจตามปกติทาง การค้าและมีอัตราเหมาะสม   |

### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญโดยคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหาร หรือเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบได้อนุมัติการทำรายการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่ และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการที่กรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันใดกับบริษัทและบริษัทย่อย ให้บุคคลนั้น ๆ ไม่มีสิทธิออกเสียงอนุมัติการทำรายการนั้น ๆ ทั้งนี้ ในข้อบังคับของบริษัท ได้มีการกำหนดในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทไว้แล้ว

### นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทคาดว่ารายการระหว่างกันบางรายการข้างต้น ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการทางการค้าปกติของบริษัทและบริษัทย่อย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังเป็นผู้มีหน้าที่พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท



ส่วนที่  
3  
งบการเงิน



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท 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. 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าวข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเหล่าเรื่องนี้



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

## การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 เรื่อง เงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีราคาทุนก่อนหักค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 82.06 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ราคาทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิของส่วนของเจ้าของของการร่วมค้า และจากผลการดำเนินงานของการร่วมค้านี้ยังไม่สามารถเติบโตเท่ากับที่คาดการณ์ไว้ ผู้บริหารพิจารณาว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าอาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้น ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ ซึ่งการคำนวณมูลค่าต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตและกระแสเงินสด โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประกอบด้วยประมาณการกำลังการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง อัตราการเติบโต และอัตราคัดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด จากการทดสอบการด้อยค่า ผู้บริหารพิจารณาว่าบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 58.55 ล้านบาท

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้ามีสาระสำคัญต่องบการเงินเฉพาะกิจการ และการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณมูลค่าของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จัดทำโดยผู้บริหาร

- ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จัดทำโดยผู้บริหาร
- หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้า และพิจารณาว่าข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวซึ่งได้แก่ประมาณการ กำลังการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง และอัตราการเติบโต โดยเปรียบเทียบกับคำสั่งซื้อล่วงหน้าของบริษัท ความต้องการสินค้าและราคาสินค้าในอุตสาหกรรมดังกล่าวที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป และแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของอัตราคัดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัท ที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคัดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้ามีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

## การประเมินการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 เรื่อง ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 1,001.98 ล้านบาท และ 456.66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะสามารถรับรู้รายการได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวหรือผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ทางภาษีในอนาคต

ในการพิจารณาว่ากลุ่มกิจการและบริษัทมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอนั้นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการจัดทำแผนธุรกิจและประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามแผนธุรกิจของกลุ่มกิจการและบริษัท

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตต้องอาศัยการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่างๆในการประเมินกำไรทางภาษีในอนาคตและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จัดทำโดยผู้บริหาร

- ทำความเข้าใจและประเมินความเหมาะสมของการจัดทำแผนธุรกิจและประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตของผู้บริหาร
- สอบถามกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลและข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต
- ประเมินว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตมีความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ โดยการสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ ประมาณการรายได้และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ อัตราการเติบโต รวมถึงแผนการขายสินทรัพย์ของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับสัญญาที่เกี่ยวข้อง ความต้องการสินค้าและบริการและราคาในอุตสาหกรรมดังกล่าวที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป รวมถึงแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
- ประเมินความสมเหตุสมผลของการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกับประมาณการกำไรทางภาษีที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ทางภาษีในอนาคต

จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีความเหมาะสม

### ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

### ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท



### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



รณภพ ปัญญาธนาหุศาสตร์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435  
กรุงเทพมหานคร  
27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                       |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565             | พ.ศ. 2566             | พ.ศ. 2565             |
|  | บาท          | บาท                   | บาท                   | บาท                   |
| <b>สินทรัพย์</b>                                       |              |                       |                       |                       |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                              |              |                       |                       |                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                         | 11           | 1,363,981,077         | 1,652,286,766         | 922,607,733           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ                    | 12           | 270,915,862           | 194,567,080           | 286,842,915           |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | 35.4         | 90,000,000            | 46,500,000            | 440,267,662           |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          |              |                       |                       |                       |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                            | 35.4         | 40,000,000            | -                     | 40,000,000            |
| สินค้าคงเหลือ  |              | 10,381,511            | 12,113,629            | 5,936,623             |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |              | 242,000,000           | 180,000,000           | 242,000,000           |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                          | 13           | 1,589,579,718         | 1,649,980,975         | 1,578,118,508         |
| เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี                |              | -                     | 123,000,000           | -                     |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                 |              | 31,650,375            | 30,802,842            | 16,590,596            |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                           |              | <b>3,638,508,543</b>  | <b>3,889,251,292</b>  | <b>3,532,364,037</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                           |              |                       |                       |                       |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระจำปประกัน                        | 11           | 13,505,468            | 5,293,200             | 3,552,768             |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม      |              |                       |                       |                       |
| ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                            | 7, 14        | 131,625,000           | 149,175,000           | 131,625,000           |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ                          | 15           | -                     | -                     | 3,943,392,123         |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ                          | 16           | 1,212,814,907         | 1,124,792,606         | 1,129,316,855         |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | 35.4         | 625,000,000           | 725,000,000           | 625,000,000           |
| ที่ดินรอการพัฒนา                                       |              | 130,222,287           | 130,222,287           | 130,222,287           |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ                   | 17           | 232,023,526           | 235,678,775           | 232,023,526           |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                         | 18           | 10,412,012,158        | 10,551,641,675        | 5,724,002,190         |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ                           | 19           | 576,423,388           | 374,099,910           | 36,130,993            |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                            | 20           | 52,440,328            | 60,541,769            | 49,317,095            |
| เงินประกันสัญญาเช่า                                    |              | 224,000,000           | 189,638,828           | -                     |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                      | 21           | 1,001,984,699         | 831,708,941           | 456,655,041           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                              |              | 15,602,118            | 33,356,507            | 13,047,108            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                        |              | <b>14,627,653,879</b> | <b>14,411,149,498</b> | <b>12,474,284,986</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                    |              | <b>18,266,162,422</b> | <b>18,300,400,790</b> | <b>16,006,649,023</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                       |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565             | พ.ศ. 2566             | พ.ศ. 2565             |
|   | บาท          | บาท                   | บาท                   | บาท                   |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  |              |                       |                       |                       |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>   |              |                       |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น   | 22           | 568,458,757           | 503,774,030           | 426,000,483           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                 | 35.5         | 30,000,000            | 30,000,000            | 744,000,000           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                              | 23           | 165,941,682           | 161,511,346           | 20,020,265            |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | 25           | 4,774,421,308         | 2,799,496,918         | 4,774,421,308         |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า  | 28.2         | 113,803,742           | 103,640,616           | 38,245,325            |
| ภาษีเงินได้คืนติดുകค้างจ่าย   |              | 655,789,418           | 607,858,772           | -                     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  |              | 257,313,083           | 115,554,483           | 69,411,927            |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>  |              | <b>6,565,727,990</b>  | <b>4,321,836,165</b>  | <b>6,072,099,308</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>  |              |                       |                       |                       |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 23           | 314,814,100           | 122,005,070           | 19,976,095            |
| หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 24           | 4,533,612,616         | 4,418,536,555         | -                     |
| หุ้นกู้   | 25           | 2,861,643,985         | 4,654,681,040         | 2,861,643,985         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                  | 35.5         | -                     | -                     | 3,500,000,000         |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน   | 26           | 122,526,712           | 164,493,310           | 68,665,490            |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | 21           | 681,784,016           | 695,172,655           | -                     |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   |              | 5,476,738             | 6,016,820             | 4,771,888             |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>   |              | <b>8,519,858,167</b>  | <b>10,060,905,450</b> | <b>6,455,057,458</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>   |              | <b>15,085,586,157</b> | <b>14,382,741,615</b> | <b>12,527,156,766</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ                                     | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | พ.ศ. 2566       | พ.ศ. 2565       | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565       |
|  | บาท             | บาท             | บาท                  | บาท             |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)            |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                            |                 |                 |                      |                 |
| ทุนเรือนหุ้น                                 | 27              |                 |                      |                 |
| ทุนจดทะเบียน                                 |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น           |                 |                 |                      |                 |
| มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท               |                 |                 |                      |                 |
| (31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 : หุ้นสามัญ            |                 |                 |                      |                 |
| จำนวน 10,646,994,100 หุ้น                    |                 |                 |                      |                 |
| มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท)              | 4,670,560,012   | 5,323,497,050   | 4,670,560,012        | 5,323,497,050   |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                         |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น           |                 |                 |                      |                 |
| มูลค่าที่ออกและได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท | 4,670,560,012   | 4,670,560,012   | 4,670,560,012        | 4,670,560,012   |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ                   | (568,147,608)   | (568,147,608)   | (568,147,608)        | (568,147,608)   |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                           |                 |                 |                      |                 |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย                  | 49,892,482      | 49,892,482      | 49,892,482           | 49,892,482      |
| ยังไม่ได้จัดสรร                              | (3,973,370,700) | (3,252,667,934) | (2,926,609,343)      | (2,251,800,624) |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น                  | 2,891,443,833   | 2,905,483,833   | 2,253,796,714        | 2,267,836,714   |
| รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่        | 3,070,378,019   | 3,805,120,785   | 3,479,492,257        | 4,168,340,976   |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               | 110,198,246     | 112,538,390     | -                    | -               |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                         | 3,180,576,265   | 3,917,659,175   | 3,479,492,257        | 4,168,340,976   |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น               | 18,266,162,422  | 18,300,400,790  | 16,006,649,023       | 16,345,866,980  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ                             | งบการเงินรวม           |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | พ.ศ. 2566              | พ.ศ. 2565              | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565            |
|                                      | บาท                    | บาท                    | บาท                  | บาท                  |
| <b>รายได้</b>                        |                        |                        |                      |                      |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม       | 2,406,399,516          | 1,559,250,655          | 1,233,707,204        | 850,931,808          |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์       | 169,204,806            | 136,164,491            | 169,204,806          | 136,164,491          |
| รายได้ค่าเช่า                        | 17 45,777,345          | 30,522,370             | 45,777,345           | 30,522,370           |
| <b>รวมรายได้</b>                     | <b>2,621,381,667</b>   | <b>1,725,937,516</b>   | <b>1,448,689,355</b> | <b>1,017,618,669</b> |
| <b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>      |                        |                        |                      |                      |
| ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม          | (1,227,899,501)        | (1,032,303,007)        | (557,809,357)        | (486,790,721)        |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์          | 13 (110,131,697)       | (93,392,399)           | (110,131,697)        | (93,392,399)         |
| ต้นทุนการให้เช่า                     | 17 (21,170,298)        | (16,740,764)           | (21,170,298)         | (16,740,764)         |
| <b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>   | <b>(1,359,201,496)</b> | <b>(1,142,436,170)</b> | <b>(689,111,352)</b> | <b>(596,923,884)</b> |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                   | <b>1,262,180,171</b>   | <b>583,501,346</b>     | <b>759,578,003</b>   | <b>420,694,785</b>   |
| เงินปันผลรับ                         | 14 10,530,000          | 10,530,000             | 10,530,000           | 10,530,000           |
| รายได้อื่น                           | 29 132,606,685         | 157,562,143            | 182,566,549          | 195,711,519          |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                   | (264,763,795)          | (193,841,615)          | (146,570,714)        | (115,931,356)        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                | (1,069,219,134)        | (838,747,026)          | (549,944,003)        | (466,643,894)        |
| ผลขาดทุน (กลับรายการ) ด้านเครดิต     |                        |                        |                      |                      |
| ของสินทรัพย์ทางการเงิน               | 31 1,996,874           | (512,745)              | (88,715,327)         | (112,557,890)        |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน    |                        |                        |                      |                      |
| บริษัทย่อยและการร่วมค้า              | 15, 16 -               | -                      | (71,814,923)         | -                    |
| ต้นทุนทางการเงิน                     | 30 (1,031,806,676)     | (883,061,863)          | (969,478,871)        | (814,140,188)        |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 16 62,822,301          | 31,874,384             | -                    | -                    |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>         | <b>(895,653,574)</b>   | <b>(1,132,695,376)</b> | <b>(873,849,286)</b> | <b>(882,337,024)</b> |
| ภาษีเงินได้                          | 32 140,301,134         | 181,223,194            | 176,006,012          | 171,602,412          |
| <b>ขาดทุนสำหรับปี</b>                | <b>(755,352,440)</b>   | <b>(951,472,182)</b>   | <b>(697,843,274)</b> | <b>(710,734,612)</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

|  |    | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  |    | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
| หมายเหตุ   |    | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
|  |    |               |               |                      |               |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :                      |    |               |               |                      |               |
| รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง             |    |               |               |                      |               |
| กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                            |    |               |               |                      |               |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน         |    |               |               |                      |               |
| ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน      |    |               |               |                      |               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                            | 14 | (17,550,000)  | (3,510,000)   | (17,550,000)         | (3,510,000)   |
| การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน                      |    |               |               |                      |               |
| ผลประโยชน์พนักงาน                                  | 26 | 40,386,913    | -             | 28,793,194           | -             |
| ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท |    |               |               |                      |               |
| รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง             | 32 | (4,567,383)   | 702,000       | (2,248,639)          | 702,000       |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี |    |               |               |                      |               |
|  |    | 18,269,530    | (2,808,000)   | 8,994,555            | (2,808,000)   |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                         |    |               |               |                      |               |
|  |    | (737,082,910) | (954,280,182) | (688,848,719)        | (713,542,612) |
|  |    |               |               |                      |               |
| การแบ่งปันขาดทุน                                   |    |               |               |                      |               |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่          |    |               |               |                      |               |
|  |    | (753,012,296) | (946,217,220) | (697,843,274)        | (710,734,612) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม       |    |               |               |                      |               |
|  |    | (2,340,144)   | (5,254,962)   | -                    | -             |
|  |    | (755,352,440) | (951,472,182) | (697,843,274)        | (710,734,612) |
|  |    |               |               |                      |               |
| การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                       |    |               |               |                      |               |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่          |    |               |               |                      |               |
|  |    | (734,742,766) | (949,025,220) | (688,848,719)        | (713,542,612) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม       |    |               |               |                      |               |
|  |    | (2,340,144)   | (5,254,962)   | -                    | -             |
|  |    | (737,082,910) | (954,280,182) | (688,848,719)        | (713,542,612) |
|  |    |               |               |                      |               |
| ขาดทุนต่อหุ้น                                      |    |               |               |                      |               |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลด                  |    |               |               |                      |               |
|  | 33 | (0.081)       | (0.106)       | (0.075)              | (0.080)       |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
 งบประมาณเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท แกรนด์เอเชีย โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| งบการเงินรวม |                                    |               |     |                    |                 |              |                             |                             |                             |                |                |                |                                   |                                |     |
|--------------|------------------------------------|---------------|-----|--------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----|
| หมายเหตุ     | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่     |               |     |                    |                 |              |                             |                             |                             |                |                |                |                                   |                                |     |
|              | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |               |     |                    |                 |              |                             |                             |                             |                |                |                |                                   |                                |     |
|              | ทุนที่ออก<br>และชำระแล้ว           |               |     | กำไร (ขาดทุน) สะสม |                 |              | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |                             |                             | การเปลี่ยนแปลง |                |                | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ |                                |     |
|              |                                    |               |     | ส่วนค่าหัว         | ส่วนค่าหัว      | ส่วนค่าหัว   | กำไร (ขาดทุน) สะสม          | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | การเปลี่ยนแปลง | การเปลี่ยนแปลง | การเปลี่ยนแปลง | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | รวม |
|              | บาท                                | บาท           | บาท | บาท                | บาท             | บาท          | บาท                         | บาท                         | บาท                         | บาท            | บาท            | บาท            | บาท                               | บาท                            | บาท |
|              | 3,615,929,965                      | -             | -   | 49,892,482         | (2,306,450,714) | (18,252,000) | 2,925,927,069               | 1,855,804                   | 2,909,530,873               | 4,268,902,606  | 111,983,464    | 4,380,886,070  |                                   |                                |     |
|              | 541,996,910                        | (238,478,640) | -   | -                  | -               | -            | -                           | -                           | -                           | 303,518,270    | -              | 303,518,270    |                                   |                                |     |
|              | 512,633,137                        | (329,668,968) | -   | -                  | -               | -            | -                           | -                           | -                           | 182,964,169    | -              | 182,964,169    |                                   |                                |     |
|              | 15                                 | -             | -   | -                  | -               | -            | -                           | (1,239,040)                 | (1,239,040)                 | (1,239,040)    | 5,848,390      | 4,609,350      |                                   |                                |     |
|              | 15                                 | -             | -   | -                  | -               | -            | -                           | -                           | -                           | (48,502)       | (48,502)       | (48,502)       |                                   |                                |     |
|              | -                                  | -             | -   | -                  | (946,217,220)   | -            | -                           | -                           | -                           | (946,217,220)  | (5,254,962)    | (5,254,962)    |                                   |                                |     |
|              | -                                  | -             | -   | -                  | -               | (2,808,000)  | -                           | -                           | (2,808,000)                 | (2,808,000)    | -              | (2,808,000)    |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,252,667,934) | (21,060,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,905,483,833               | 3,805,120,785  | 112,538,390    | 3,917,659,175  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,252,667,934) | (21,060,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,905,483,833               | 3,805,120,785  | 112,538,390    | 3,917,659,175  |                                   |                                |     |
|              | -                                  | -             | -   | -                  | (753,012,296)   | -            | -                           | -                           | -                           | (753,012,296)  | (2,340,144)    | (755,352,440)  |                                   |                                |     |
|              | -                                  | -             | -   | -                  | 32,309,530      | (14,040,000) | -                           | -                           | (14,040,000)                | 18,269,530     | -              | 18,269,530     |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,482         | (3,973,370,700) | (35,100,000) | 2,925,927,069               | 616,764                     | 2,891,443,833               | 3,070,378,019  | 110,198,246    | 3,180,576,265  |                                   |                                |     |
|              | 4,670,560,012                      | (588,147,608) | -   | 49,892,            |                 |              |                             |                             |                             |                |                |                |                                   |                                |     |

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

|                       |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                             |               |               |                             |                   |            |           |            |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------|------------|-----------|------------|
|                       |                       | กำไร (ขาดทุน) สะสม   |                 |                             |               |               | องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น |                   |            |           |            |
|                       |                       |                      |                 |                             |               |               |                             |                   |            |           |            |
|                       |                       | กำไร (ขาดทุน) สะสม   |                 | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |               | ส่วนเกินทุน   |                             | รวมองค์ประกอบอื่น |            | รวม       |            |
| ทุนที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น | กำไร (ขาดทุน) สะสม   |                 | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |               | ส่วนเกินทุน   |                             | รวมองค์ประกอบอื่น |            | รวม       |            |
|                       |                       | จำนวนหุ้น            | มูลค่าหุ้น      | จำนวนหุ้น                   | มูลค่าหุ้น    | จำนวนหุ้น     | มูลค่าหุ้น                  | จำนวนหุ้น         | มูลค่าหุ้น | จำนวนหุ้น | มูลค่าหุ้น |
| บาท                   | บาท                   | บาท                  | บาท             | บาท                         | บาท           | บาท           | บาท                         | บาท               | บาท        | บาท       | บาท        |
| 3,615,929,965         | -                     | 49,892,482           | (1,541,066,012) | (18,252,000)                | 2,288,896,714 | 2,270,644,714 | 4,395,401,149               |                   |            |           |            |
| 541,996,910           | (238,478,640)         | -                    | -               | -                           | -             | -             | 303,518,270                 |                   |            |           |            |
| 512,633,137           | (329,668,968)         | -                    | -               | -                           | -             | -             | 182,964,169                 |                   |            |           |            |
| -                     | -                     | -                    | (710,734,612)   | -                           | -             | -             | (710,734,612)               |                   |            |           |            |
| -                     | -                     | -                    | -               | (2,808,000)                 | -             | (2,808,000)   | (2,808,000)                 |                   |            |           |            |
| 4,670,560,012         | (568,147,608)         | 49,892,482           | (2,251,800,624) | (21,060,000)                | 2,288,896,714 | 2,267,836,714 | 4,168,340,976               |                   |            |           |            |
| 4,670,560,012         | (568,147,608)         | 49,892,482           | (2,251,800,624) | (21,060,000)                | 2,288,896,714 | 2,267,836,714 | 4,168,340,976               |                   |            |           |            |
| 4,670,560,012         | (568,147,608)         | 49,892,482           | (2,251,800,624) | (21,060,000)                | 2,288,896,714 | 2,267,836,714 | 4,168,340,976               |                   |            |           |            |
| -                     | -                     | -                    | (697,843,274)   | -                           | -             | -             | (697,843,274)               |                   |            |           |            |
| -                     | -                     | -                    | 23,034,555      | (14,040,000)                | -             | (14,040,000)  | 8,994,555                   |                   |            |           |            |
| 4,670,560,012         | (568,147,608)         | 49,892,482           | (2,926,609,343) | (35,100,000)                | 2,288,896,714 | 2,253,796,714 | 3,479,492,257               |                   |            |           |            |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม  |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|-----------------|----------------------|---------------|
|   | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565       | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|   | บาท           | บาท             | บาท                  | บาท           |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                   |               |                 |                      |               |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                                   | (895,653,574) | (1,132,695,376) | (873,849,286)        | (882,337,024) |
| รายการปรับปรุง  |               |                 |                      |               |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                           | 397,667,518   | 420,815,928     | 126,706,982          | 155,655,199   |
| ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า                        | 9,841,614     | -               | -                    | -             |
| ผลขาดทุน (กำไร) รายการ ด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน | (1,996,874)   | 512,745         | 88,715,327           | 112,557,890   |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน                       |               |                 |                      |               |
| บริษัทย่อยและการร่วมค้า                                 | 15, 16        | -               | 71,814,923           | -             |
| ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า                         | (1,470,942)   | (1,645,194)     | (1,067,764)          | (733,829)     |
| กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย                       | -             | (48,502)        | -                    | -             |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย                   | 5,699         | 54,453          | 4,821                | 17,463        |
| กำไรจากการรับรู้ที่ดินรอการพัฒนา                        | -             | (732,600)       | -                    | (732,600)     |
| กำไรสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์              |               |                 |                      |               |
| และสินทรัพย์สิทธิการใช้                                 | (388,228)     | (2,017,877)     | (50,316)             | (1,930,745)   |
| สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์                 | 969,493       | 823,624         | 969,493              | 823,624       |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                             | 26            | 16,896,589      | 10,214,623           | 10,693,291    |
| เงินปันผลรับ  | (10,530,000)  | (10,530,000)    | (10,530,000)         | (10,530,000)  |
| ดอกเบี้ยรับ   | 29            | (75,129,099)    | (116,469,038)        | (111,972,858) |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 30            | 1,031,806,676   | 969,478,871          | 814,140,188   |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                    | 16            | (62,822,301)    | -                    | -             |
| <b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>     |               |                 |                      |               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                             | (39,804,731)  | (26,720,985)    | (38,050,363)         | 14,487,142    |
| สินค้าคงเหลือ   | 1,732,118     | (2,277,241)     | (85,967)             | (1,153,636)   |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                           | 94,509,267    | 22,603,849      | 94,822,057           | 22,647,800    |
| เงินประกันสัญญาเช่า                                     | (34,361,172)  | (69,994,980)    | -                    | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                  | 624,755       | 12,050,216      | (3,041,443)          | (925,877)     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                               | 17,754,389    | (23,937,015)    | 16,614,153           | (23,589,360)  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                           | 44,539,162    | 66,837,362      | 46,613,975           | (927,650)     |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                    | 10,163,126    | 8,437,279       | (3,710,608)          | (6,165,837)   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                    | 140,789,107   | 67,891,294      | 21,057,318           | 1,789,176     |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน                          | 26            | (18,476,273)    | (6,135,600)          | (2,204,020)   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                 | 930,860       | 2,137,575       | 509,234              | 1,577,207     |
| <b>เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                   |               |                 |                      |               |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (552,197,616) | (434,211,927)   | (804,573,426)        | (768,116,025) |
| จ่ายภาษีเงินได้   | (9,746,716)   | (10,384,719)    | (5,966,742)          | (5,997,306)   |
| รับคืนภาษีเงินได้                                       | 585,625       | 30,480,060      | -                    | 6,077,938     |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน</b>       |               |                 |                      |               |
|   | 66,238,472    | (304,221,585)   | (416,008,776)        | (676,849,849) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|--------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565       | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565       |
|  | บาท          | บาท             | บาท                  | บาท             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>  |              |                 |                      |                 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                                   | (8,212,268)  | 16,345,048      | (352,768)            | 16,345,048      |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                         | 35.4         | 10,000,000      | 113,398,136          | 10,000,000      |
| เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | 35.4         | (53,500,000)    | (93,398,136)         | (205,500,000)   |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า   |              | (25,200,000)    | (102,900,000)        | (25,200,000)    |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                          | 35.4         | 60,000,000      | 15,000,000           | 60,000,000      |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 35.4         | -               | (14,300,000)         | -               |
| เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์              |              | 40,000,000      | 10,000,000           | 40,000,000      |
| เงินสดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                   |              | (102,000,000)   | (60,000,000)         | (102,000,000)   |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                    | 17           | -               | (84,113)             | -               |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์  |              | 393,536         | 11,561,449           | 66,355          |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  |              | (91,722,143)    | (75,980,506)         | (31,544,241)    |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน   | 20           | (3,316,651)     | (1,266,549)          | (2,514,621)     |
| เงินปันผลรับ   |              | 10,530,000      | 10,530,000           | 10,530,000      |
| ดอกเบี้ยรับ  |              | 44,371,020      | 76,754,502           | 41,561,846      |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน   |              | (118,656,506)   | (94,340,169)         | (204,953,429)   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |              |                 |                      |                 |
| เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน                   |              | 123,000,000     | -                    | -               |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                            | 35.5         | -               | -                    | -               |
| ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า   |              | (172,879,247)   | (78,419,458)         | (21,577,871)    |
| เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน |              | (272,000,000)   | (271,509,500)        | -               |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้  | 25           | 2,958,900,000   | 5,938,000,000        | 2,958,900,000   |
| ชำระคืนหุ้นกู้   | 25           | (2,812,500,000) | (3,191,600,000)      | (2,812,500,000) |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน   |              | -               | (1,688,998,775)      | -               |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ  |              | -               | 200,000,000          | -               |
| เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้  |              | (60,408,408)    | (153,608,873)        | (60,408,408)    |
| เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย                     |              | -               | 4,609,350            | -               |
| เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน   |              | -               | 303,518,270          | -               |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน                                       |              | (235,887,655)   | 1,061,991,014        | 64,413,721      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ                                 |              | (288,305,689)   | 663,429,260          | (556,548,484)   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี  |              | 1,652,286,766   | 988,857,506          | 1,479,156,217   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี   |              | 1,363,981,077   | 1,652,286,766        | 922,607,733     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|------------|-------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |             |
|  | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |             |
| ข้อมูลเพิ่มเติมกระแสเงินสด                                       |              |             |                      |            |             |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้                |              |             |                      |            |             |
| โอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                    |              |             |                      |            |             |
| เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                 | 13           | -           | 3,672,866            | -          | 3,672,866   |
| โอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                    |              |             |                      |            |             |
| เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                                      | 13           | 719,577     | -                    | 719,577    | -           |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นที่ยังไม่ได้จ่ายชำระตามสัญญาเช่า | 19           | 356,003,482 | 15,710,585           | 40,917,708 | 13,637,623  |
| โอดเงินประกันสัญญาเช่าไปชำระหนี้สินสัญญาเช่า                     |              | -           | 68,722,344           | -          | -           |
| หุ้นกู้แปลงสภาพแปลงเป็นหุ้นสามัญ                                 |              | -           | 200,000,000          | -          | 200,000,000 |
| เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าแปลงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า          | 35.4         | -           | 308,700,000          | -          | 308,700,000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## 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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## 2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 2,927.22 ล้านบาท และ 2,539.74 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 432.58 ล้านบาท และ 102.27 ล้านบาท) และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 755.35 ล้านบาท และ 697.84 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 951.47 ล้านบาท และ 710.73 ล้านบาท) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจของกลุ่มกิจการทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับตัวได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมในการจัดการหมุนเวียนเงินสดเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจไปอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการขออนุมัติวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 3,500 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับอนุมัติในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2567 นอกจากนี้ กลุ่มกิจการยังมีแผนการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม และการขายทรัพย์สินโรงแรมของกลุ่มกิจการ ทำให้ผู้บริหารของกลุ่มกิจการเชื่อมั่นว่าสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สินในปัจจุบันและอนาคต เพื่อจะสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

## 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

##### 4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 โดยการปฏิบัติตามนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มกิจการ

##### 4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน** ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บิดเบือนข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด** ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กลุ่มกิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการเหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปทีรายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

ค) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้** ได้กำหนดให้กิจการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดียว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ นอกจากนี้กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแผนที่จะได้ใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรสะสมมาหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ตามความเหมาะสม

กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวต่อการเงินของกลุ่มกิจการ

## 5 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

### 5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

#### บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจกรรมทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า



### การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป จะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

### รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการต่อค้าของสินทรัพย์ที่โอน

## 5.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของผู้เจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วน

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่า

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม แต่หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาจะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

### ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบการเงินรวม

### 5.3 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

#### สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนอการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

#### รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปีได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

### 5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี (ถ้ามี) จะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### 5.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

## 5.6 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ หมายถึงอาหาร เครื่องดื่มและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับลูกค้าและวัสดุสิ้นเปลืองอื่น ซึ่งแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้ำคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

## 5.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 5.16)

## 5.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

### การจัดประเภท

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

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

กลุ่มกิจการโอนจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วย FVPL หรือด้วย FVOCI ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

### การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

## การวัดมูลค่า

### ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการ รายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

### ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้เป็นเงินปันผลรับในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

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

## การด้อยค่า

กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

### 5.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

### 5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือพื้นที่ให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และหากเป็นการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงนอก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร

30 ปี และ 70 ปี

### 5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ลดผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อที่ดินนั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น 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 คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## 5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| สิทธิการใช้สินทรัพย์ | 10 ปี          |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์   | 3 ปี ถึง 10 ปี |

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

### 5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

### 5.14 สัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ เช่น อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

## 5.15 หนี้สินทางการเงิน

### การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย



### หนี้สินทางการเงินที่มีตราสารอนุพันธ์

หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง เช่น หนี้กู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการ ในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และ วัตถุประสงค์ในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัตถุประสงค์ในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

### อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

### การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

## 5.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

### 5.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

#### ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับริายการผลต่างชั่วคราวและการกลับริายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

### ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

### ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี ถึง 35 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

### ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือนภายหลักรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

### 5.19 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

### 5.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้น (ถ้ามี) ซึ่งสุทธิตามภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

### 5.21 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม การขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

#### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ถูกค่าเช่าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ถูกค่าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

#### รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

### รายได้ดอกเบี๋ย

รายได้ดอกเบี๋ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี๋ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่ารับของบริษัท

### รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

### สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น หรือ เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

## 6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

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

#### 6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

##### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการทำรายการซื้อขายสินค้าและบริการกับคู่ค้าเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการทำรายการดังกล่าว กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลดอลลาร์สหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

|                               | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|-------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                               | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                               | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท        |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น   | 8,505,424    | 3,938,546  | 7,301,196            | 2,999,159  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 65,851,185   | 72,877,976 | 17,516,309           | 13,636,537 |

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อขาดทุนสุทธิในปี

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

#### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีฐานลูกค้าจำนวนมากและมีความหลากหลาย อีกทั้งกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่า การขายสินค้าและการให้บริการนั้นแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับลูกหนี้การค้า บางรายกลุ่มกิจการมีการขอหลักประกันในรูปแบบการค้ำประกัน ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญา

#### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ แสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด ส่วนงานบริหารการเงิน กลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

|  | งบการเงินรวม                         |                       |              |                       |                       |
|--|--------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
|  | จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด |                       |              |                       | มูลค่าตามบัญชี        |
|  | ภายใน 1 ปี                           | 1 - 5 ปี              | มากกว่า 5 ปี | รวม                   |                       |
|  | บาท                                  | บาท                   | บาท          | บาท                   | บาท                   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>                                       |                                      |                       |              |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น  | 536,371,186                          | -                     | -            | 536,371,186           | 536,371,186           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                | 31,875,000                           | -                     | -            | 31,875,000            | 30,000,000            |
| หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 272,000,000                          | 5,291,161,290         | -            | 5,563,161,290         | 4,533,612,616         |
| หุ้นกู้  | 5,136,363,255                        | 3,014,049,463         | -            | 8,150,412,718         | 7,636,065,293         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 205,320,128                          | -                     | -            | 205,320,128           | 205,320,128           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | -                                    | 5,016,319             | -            | 5,016,319             | 5,016,319             |
| <b>รวม</b>   | <b>6,181,929,569</b>                 | <b>8,310,227,072</b>  | <b>-</b>     | <b>14,492,156,641</b> | <b>12,946,385,542</b> |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>                                       |                                      |                       |              |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น  | 480,790,222                          | -                     | -            | 480,790,222           | 480,790,222           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                | 31,828,767                           | -                     | -            | 31,828,767            | 30,000,000            |
| หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 272,000,000                          | 5,563,161,290         | -            | 5,835,161,290         | 4,418,536,555         |
| หุ้นกู้  | 3,235,135,566                        | 5,035,641,666         | -            | 8,270,777,232         | 7,454,177,958         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 76,251,774                           | -                     | -            | 76,251,774            | 76,251,774            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | -                                    | 5,877,820             | -            | 5,877,820             | 5,877,820             |
| <b>รวม</b>   | <b>4,096,006,329</b>                 | <b>10,604,680,776</b> | <b>-</b>     | <b>14,700,687,105</b> | <b>12,465,634,329</b> |

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                 |                      |                      |                     |                       |                       |
|---|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด |                      |                      |                     |                       | มูลค่าตามบัญชี        |
|   | เมื่อเรียกชำระ<br>บาท                | ภายใน 1 ปี<br>บาท    | 1 - 5 ปี<br>บาท      | มากกว่า 5 ปี<br>บาท | รวม<br>บาท            |                       |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>        |                                      |                      |                      |                     |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | -                                    | 401,716,243          | -                    | -                   | 401,716,243           | 401,716,243           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 714,000,000                          | 31,875,000           | -                    | -                   | 745,875,000           | 744,000,000           |
| หุ้นกู้                                     | -                                    | 5,136,363,255        | 3,014,049,463        | -                   | 8,150,412,718         | 7,636,065,293         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -                                    | 315,863,014          | 3,984,150,685        | -                   | 4,300,013,699         | 3,500,000,000         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                        | -                                    | 30,516,784           | -                    | -                   | 30,516,784            | 30,516,784            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                     | -                                    | -                    | 4,533,600            | -                   | 4,533,600             | 4,533,600             |
| <b>รวม</b>                                  | <b>714,000,000</b>                   | <b>5,916,334,296</b> | <b>7,002,733,748</b> | <b>-</b>            | <b>13,633,068,044</b> | <b>12,316,831,920</b> |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>        |                                      |                      |                      |                     |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | -                                    | 259,511,793          | -                    | -                   | 259,511,793           | 259,511,793           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 714,000,000                          | 31,828,767           | -                    | -                   | 745,828,767           | 744,000,000           |
| หุ้นกู้                                     | -                                    | 3,235,135,566        | 5,035,641,666        | -                   | 8,270,777,232         | 7,454,177,958         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -                                    | 315,000,000          | 4,300,013,699        | -                   | 4,615,013,699         | 3,500,000,000         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                        | -                                    | 10,356,018           | -                    | -                   | 10,356,018            | 10,356,018            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                     | -                                    | -                    | 5,216,444            | -                   | 5,216,444             | 5,216,444             |
| <b>รวม</b>                                  | <b>714,000,000</b>                   | <b>3,851,832,144</b> | <b>9,340,871,809</b> | <b>-</b>            | <b>13,906,703,953</b> | <b>11,973,262,213</b> |

## 6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

### การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.98 เท่า (พ.ศ. 2565 : 1.52 เท่า)



## 7 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่า แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

|                                     | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |             |                  |           |                  |           |             |             |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------|-------------|-------------|
|                                     | ข้อมูลระดับที่ 1                    |             | ข้อมูลระดับที่ 2 |           | ข้อมูลระดับที่ 3 |           | รวม         |             |
|                                     | พ.ศ. 2566                           | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566        | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566        | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566   | พ.ศ. 2565   |
|                                     | บาท                                 | บาท         | บาท              | บาท       | บาท              | บาท       | บาท         | บาท         |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย |                                     |             |                  |           |                  |           |             |             |
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน        |                                     |             |                  |           |                  |           |             |             |
| เบ็ดเสร็จอื่น                       |                                     |             |                  |           |                  |           |             |             |
| ตราสารทุน                           | 131,625,000                         | 149,175,000 | -                | -         | -                | -         | 131,625,000 | 149,175,000 |
| รวมสินทรัพย์                        | 131,625,000                         | 149,175,000 | -                | -         | -                | -         | 131,625,000 | 149,175,000 |

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้ให้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

## 8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### 1) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า โดยการคำนวณนี้ใช้ประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ประมาณกระแสเงินสดรวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

## 2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่เป็นใหม่ ซึ่งทำการประเมินมาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้ ต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ รวมถึงการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระที่ใช้ในการประเมิน โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ราคาตลาดเริ่มแรกและปัจจัยที่ใช้ในตารางปรับเปลี่ยนราคาขาย (Sale Grid Adjustments) การถ่วงน้ำหนักและค่าปรับแก้ที่ใช้ รวมถึงคะแนนที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดให้ในแต่ละปัจจัยปรับแก้สำหรับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในแต่ละช่วงเวลา และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณ

## 3) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มกิจการควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## 4) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่าที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

## 5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตรา การขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการ คำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสถานะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์ เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของ ส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ โดยวัดผลประกอบการของกลุ่มกิจการจาก รายได้และกำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มกิจการกำหนดส่วนงานตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยแยกเป็นสามส่วนงาน ได้แก่ (1) ธุรกิจโรงแรม (2) ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

| งบการเงินรวม                         |               |               |                            |             |                      |            |               |                 |     |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-----------------|-----|
|                                      | ธุรกิจโรงแรม  |               | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |             | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ |            | รวม           |                 |     |
|                                      | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566                  | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565       |     |
|                                      | บาท           | บาท           | บาท                        | บาท         | บาท                  | บาท        | บาท           | บาท             | บาท |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก                | 2,429,593,895 | 1,577,884,428 | 169,474,396                | 136,657,709 | 46,956,806           | 30,801,200 | 2,646,025,097 | 1,745,343,337   |     |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                 | 577,483       | 1,553,739     | -                          | -           | -                    | -          | 577,483       | 1,553,739       |     |
| รายได้ตามส่วนงาน                     | 2,430,171,378 | 1,579,438,167 | 169,474,396                | 136,657,709 | 46,956,806           | 30,801,200 | 2,646,602,580 | 1,746,897,076   |     |
| จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้           |               |               |                            |             |                      |            |               |                 |     |
| ณ จุดใดจุดหนึ่ง                      | 757,487,081   | 524,150,862   | 169,474,396                | 136,657,709 | -                    | -          | 926,961,477   | 660,808,571     |     |
| ตลอดช่วงระยะเวลา                     | 1,672,684,297 | 1,055,287,305 | -                          | -           | 46,956,806           | 30,801,200 | 1,719,641,103 | 1,086,088,505   |     |
| รวมรายได้                            | 2,430,171,378 | 1,579,438,167 | 169,474,396                | 136,657,709 | 46,956,806           | 30,801,200 | 2,646,602,580 | 1,746,897,076   |     |
| กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน             | (310,797,780) | (659,333,210) | 7,416,377                  | (3,292,191) | 25,731,658           | 13,982,914 | (277,649,745) | (648,642,487)   |     |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้รับส่วน |               |               |                            |             |                      |            |               |                 |     |
| เงินปันผลรับ                         |               |               |                            |             |                      |            | 10,530,000    | 10,530,000      |     |
| รายได้อื่น                           |               |               |                            |             |                      |            | 107,963,255   | 138,156,321     |     |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                   |               |               |                            |             |                      |            | (569,594)     | (1,567,231)     |     |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                |               |               |                            |             |                      |            | (192,802,253) | (189,851,226)   |     |
| ต้นทุนทางการเงิน                     |               |               |                            |             |                      |            | (605,947,538) | (473,195,137)   |     |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |               |               |                            |             |                      |            | 62,822,301    | 31,874,384      |     |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                |               |               |                            |             |                      |            | (895,653,574) | (1,132,695,376) |     |
| ภาษีเงินได้                          |               |               |                            |             |                      |            | 140,301,134   | 181,223,194     |     |
| ขาดทุนสำหรับปี                       |               |               |                            |             |                      |            | (755,352,440) | (951,472,182)   |     |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |                            |             |            |            |                 |            |               |           |
|----------------------|-------------|----------------------------|-------------|------------|------------|-----------------|------------|---------------|-----------|
| ธุรกิจโรงแรม         |             | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |             |            |            | ธุรกิจให้ที่พัก |            |               |           |
| พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566                  | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566  | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566       | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565 |
| บาท                  | บาท         | บาท                        | บาท         | บาท        | บาท        | บาท             | บาท        | บาท           | บาท       |
| 383,263,221          | 302,286,744 | 169,474,396                | 136,657,709 | -          | -          | 552,737,617     | -          | 438,944,453   |           |
| 870,449,533          | 565,974,827 | -                          | -           | 46,956,806 | 30,801,200 | 917,406,339     | 30,801,200 | 596,776,027   |           |
| 1,253,712,754        | 868,261,571 | 169,474,396                | 136,657,709 | 46,956,806 | 30,801,200 | 1,470,143,956   | 30,801,200 | 1,035,720,480 |           |

จังหวัดเวลากการรับรู้รายได้  
ณ จุดใดจุดหนึ่ง  
ตลอดช่วงระยะเวลา  
รวมรายได้

## 10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

|   | งบการเงินรวม                         |               |               |                                      |               |               |
|---|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|---------------|---------------|
|   | พ.ศ. 2566                            |               |               | พ.ศ. 2565                            |               |               |
|   | มูลค่า<br>ยุติธรรมผ่าน<br>กำไรขาดทุน | ราคาทุน       | รวม           | มูลค่า<br>ยุติธรรมผ่าน<br>กำไรขาดทุน | ราคาทุน       | รวม           |
|   | เบ็ดเสร็จอื่น                        | ตัดจำหน่าย    |               | เบ็ดเสร็จอื่น                        | ตัดจำหน่าย    |               |
|   | บาท                                  | บาท           | บาท           | บาท                                  | บาท           | บาท           |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>  |                                      |               |               |                                      |               |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  | -                                    | 1,363,981,077 | 1,363,981,077 | -                                    | 1,652,286,766 | 1,652,286,766 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ   | -                                    | 220,949,992   | 220,949,992   | -                                    | 145,024,737   | 145,024,737   |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่<br>แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ              | -                                    | 90,000,000    | 90,000,000    | -                                    | 46,500,000    | 46,500,000    |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่<br>แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | -                                    | 40,000,000    | 40,000,000    | -                                    | -             | -             |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี   | -                                    | 40,000,000    | 40,000,000    | -                                    | -             | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  | -                                    | 2,880,020     | 2,880,020     | -                                    | 7,400         | 7,400         |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน   | -                                    | 13,505,468    | 13,505,468    | -                                    | 5,293,200     | 5,293,200     |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า<br/>    ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน</b>               |                                      |               |               |                                      |               |               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น   | 131,625,000                          | -             | 131,625,000   | 149,175,000                          | -             | 149,175,000   |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                       | -                                    | 625,000,000   | 625,000,000   | -                                    | 725,000,000   | 725,000,000   |
| เงินประกันสัญญาเช่า   | -                                    | 224,000,000   | 224,000,000   | -                                    | 312,638,828   | 312,638,828   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น   | -                                    | 9,225,726     | 9,225,726     | -                                    | 9,698,742     | 9,698,742     |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>  |                                      |               |               |                                      |               |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น   | -                                    | 536,371,186   | 536,371,186   | -                                    | 480,790,222   | 480,790,222   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | -                                    | 30,000,000    | 30,000,000    | -                                    | 30,000,000    | 30,000,000    |
| หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญา<br>การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลง<br>ในการซื้อคืน | -                                    | 4,533,612,616 | 4,533,612,616 | -                                    | 4,418,536,555 | 4,418,536,555 |
| หุ้นกู้   | -                                    | 7,636,065,293 | 7,636,065,293 | -                                    | 7,454,177,958 | 7,454,177,958 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | -                                    | 205,320,128   | 205,320,128   | -                                    | 76,251,774    | 76,251,774    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   | -                                    | 5,016,319     | 5,016,319     | -                                    | 5,877,820     | 5,877,820     |

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |               |               |               |               |
|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566            |               |               | พ.ศ. 2565     |               |               |
|  | มูลค่า               |               |               | มูลค่า        |               |               |
|  | ยุติธรรมผ่าน         | กำไรขาดทุน    | ราคาทุน       | ยุติธรรมผ่าน  | กำไรขาดทุน    | ราคาทุน       |
|  | เบ็ดเสร็จอื่น        | เบ็ดเสร็จอื่น | รวม           | เบ็ดเสร็จอื่น | เบ็ดเสร็จอื่น | รวม           |
|  | บาท                  | บาท           | บาท           | บาท           | บาท           | บาท           |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>             |                      |               |               |               |               |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด         | -                    | 922,607,733   | 922,607,733   | -             | 1,479,156,217 | 1,479,156,217 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ    | -                    | 246,910,745   | 246,910,745   | -             | 132,948,253   | 132,948,253   |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่               |                      |               |               |               |               |               |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ         | -                    | 440,267,662   | 440,267,662   | -             | 333,426,335   | 333,426,335   |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่       |                      |               |               |               |               |               |
| แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน              |                      |               |               |               |               |               |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี            | -                    | 40,000,000    | 40,000,000    | -             | -             | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                 | -                    | 2,880,020     | 2,880,020     | -             | 7,400         | 7,400         |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน        | -                    | 3,552,768     | 3,552,768     | -             | 3,200,000     | 3,200,000     |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า</b> |                      |               |               |               |               |               |
| ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร             |                      |               |               |               |               |               |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                    | 131,625,000          | -             | 131,625,000   | 149,175,000   | -             | 149,175,000   |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ          |                      |               |               |               |               |               |
| ที่เกี่ยวข้องกัน                       | -                    | 625,000,000   | 625,000,000   | -             | 725,000,000   | 725,000,000   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น              | -                    | 6,302,296     | 6,302,296     | -             | 6,223,762     | 6,223,762     |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>               |                      |               |               |               |               |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น          | -                    | 401,716,243   | 401,716,243   | -             | 259,511,793   | 259,511,793   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ            |                      |               |               |               |               |               |
| ที่เกี่ยวข้องกัน                       | -                    | 744,000,000   | 744,000,000   | -             | 744,000,000   | 744,000,000   |
| หุ้นกู้                                | -                    | 7,636,065,293 | 7,636,065,293 | -             | 7,454,177,958 | 7,454,177,958 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่          |                      |               |               |               |               |               |
| เกี่ยวข้องกัน                          | -                    | 3,500,000,000 | 3,500,000,000 | -             | 3,500,000,000 | 3,500,000,000 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                   | -                    | 30,516,784    | 30,516,784    | -             | 10,356,018    | 10,356,018    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                | -                    | 4,533,600     | 4,533,600     | -             | 5,216,444     | 5,216,444     |

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 25

## 11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

|                                     | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                     | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|                                     | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
| เงินสดในมือ                         | 5,681,986     | 10,156,722    | 1,756,663            | 1,679,666     |
| เงินฝากธนาคาร                       | 1,371,804,559 | 1,647,423,244 | 924,403,838          | 1,480,676,551 |
| รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร           | 1,377,486,545 | 1,657,579,966 | 926,160,501          | 1,482,356,217 |
| หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | (13,505,468)  | (5,293,200)   | (3,552,768)          | (3,200,000)   |
| รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 1,363,981,077 | 1,652,286,766 | 922,607,733          | 1,479,156,217 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 1.10 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.70 ต่อปี)

## 12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

## 12.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

|   | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565    | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565    |
|   | บาท          | บาท          | บาท                  | บาท          |
| ลูกหนี้การค้า   | 181,607,902  | 158,676,795  | 119,041,909          | 101,806,994  |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น     | (58,146,994) | (57,999,868) | (57,593,510)         | (57,536,857) |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ                              | 123,460,908  | 100,676,927  | 61,448,399           | 44,270,137   |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ                                   | 29,547,773   | 7,607,491    | 27,734,630           | 6,130,452    |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 35.3)  | 4,212,723    | 3,468,355    | 4,212,723            | 3,468,355    |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการอื่น                          | 193,066      | 39,452       | -                    | 16,438       |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 35.3) | 63,535,522   | 32,777,444   | 153,514,994          | 78,607,803   |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                                | 49,521,289   | 48,934,184   | 39,487,588           | 37,170,669   |
| รายได้ค้างรับ   | 444,581      | 1,063,227    | 444,581              | 1,063,227    |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ                | 270,915,862  | 194,567,080  | 286,842,915          | 170,727,081  |



## 12.2 การวิเคราะห์อายุหนี้ที่ค้างชำระและค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

|   | งบการเงินรวม                  |                           |                    |                     |                             | รวม<br>บาท   |
|---|-------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
|   | ยังไม่ถึง<br>กำหนดชำระ<br>บาท | ไม่เกิน<br>3 เดือน<br>บาท | 3 - 6 เดือน<br>บาท | 6 - 12 เดือน<br>บาท | เกินกว่า<br>12 เดือน<br>บาท |              |
|   |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566                 |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น                         |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | 95,611,999                    | 11,551,129                | 890,806            | 9,190               | 73,544,778                  | 181,607,902  |
| ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน         | 24,996,733                    | 2,240,120                 | 366,582            | 3,696,045           | 2,461,016                   | 33,760,496   |
| รวม   | 120,608,732                   | 13,791,249                | 1,257,388          | 3,705,235           | 76,005,794                  | 215,368,398  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | (867,686)                     | (129,050)                 | (9,424)            | (92)                | (57,140,742)                | (58,146,994) |
| รวม   | (867,686)                     | (129,050)                 | (9,424)            | (92)                | (57,140,742)                | (58,146,994) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565                 |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น                         |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | 65,541,325                    | 17,494,398                | 1,777,687          | 474,539             | 73,388,846                  | 158,676,795  |
| ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน         | 7,713,246                     | 855,175                   | 322,418            | 1,012,956           | 3,316,051                   | 13,219,846   |
| รวม   | 73,254,571                    | 18,349,573                | 2,100,105          | 1,487,495           | 76,704,897                  | 171,896,641  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |                               |                           |                    |                     |                             |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | (639,883)                     | (180,155)                 | (18,560)           | (8,264)             | (57,153,006)                | (57,999,868) |
| ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน         | -                             | -                         | -                  | -                   | (2,144,000)                 | (2,144,000)  |
| รวม   | (639,883)                     | (180,155)                 | (18,560)           | (8,264)             | (59,297,006)                | (60,143,868) |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                          |                    |                 |             |              |                   |              |
|---|--------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|
|   | ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | ไม่เกิน 3 เดือน | 3 - 6 เดือน | 6 - 12 เดือน | เกินกว่า 12 เดือน | รวม          |
|   | บาท                | บาท             | บาท         | บาท          | บาท               | บาท          |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>          |                    |                 |             |              |                   |              |
| มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น                         |                    |                 |             |              |                   |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | 39,028,754         | 6,677,486       | 24,000      | -            | 73,311,669        | 119,041,909  |
| ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน             | 23,213,361         | 2,210,349       | 366,582     | 3,696,045    | 2,461,016         | 31,947,353   |
| รวม   | 62,242,115         | 8,887,835       | 390,582     | 3,696,045    | 75,772,685        | 150,989,262  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |                    |                 |             |              |                   |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | (382,999)          | (71,390)        | (720)       | -            | (57,138,401)      | (57,593,510) |
| รวม   | (382,999)          | (71,390)        | (720)       | -            | (57,138,401)      | (57,593,510) |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>          |                    |                 |             |              |                   |              |
| มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น                         |                    |                 |             |              |                   |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | 22,824,640         | 5,768,969       | 359,794     | 56,217       | 72,797,374        | 101,806,994  |
| ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน             | 6,304,894          | 786,488         | 322,418     | 1,012,956    | 1,172,051         | 9,598,807    |
| รวม   | 29,129,534         | 6,555,457       | 682,212     | 1,069,173    | 73,969,425        | 111,405,801  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |                    |                 |             |              |                   |              |
| ลูกหนี้การค้า                                 | (275,902)          | (111,418)       | (10,794)    | (1,686)      | (57,137,057)      | (57,536,857) |
| รวม   | (275,902)          | (111,418)       | (10,794)    | (1,686)      | (57,137,057)      | (57,536,857) |

สำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 71.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 71.21 ล้านบาท) เป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบของการจดจำนองสินทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมินจำนวน 41.62 ล้านบาท

## 13 ต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

|                                    | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                    | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|                                    | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว | 525,577,521   | 634,116,222   | 525,577,521          | 634,116,222   |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 1,064,002,197 | 1,015,864,753 | 1,052,540,987        | 995,190,669   |
| รวม                                | 1,589,579,718 | 1,649,980,975 | 1,578,118,508        | 1,629,306,891 |

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|   | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                                 | 1,649,980,975 | 1,626,911,768 | 1,629,306,891        | 1,581,531,347 |
| ซื้อเพิ่มระหว่างปี                                | 15,622,430    | 70,788,550    | 15,309,640           | 70,744,600    |
| ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ        | 31,001,594    | 47,190,761    | 40,527,258           | 71,941,048    |
| รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้าง                     | 3,825,993     | 2,155,161     | 3,825,993            | 2,155,161     |
| โอนไปสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<br>(หมายเหตุ 17) | -             | (3,672,866)   | -                    | (3,672,866)   |
| โอนไปที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)           | (719,577)     | -             | (719,577)            | -             |
| โอนไปต้นทุนขายระหว่างปี                           | (110,131,697) | (93,392,399)  | (110,131,697)        | (93,392,399)  |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                                | 1,589,579,718 | 1,649,980,975 | 1,578,118,508        | 1,629,306,891 |

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 8.05 ถึงร้อยละ 9.01 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 6.89 ถึงร้อยละ 9.55 ต่อปี)

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
| มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25) | 1,424,034,742 | 1,474,018,703 | 1,412,573,532        | 1,453,344,620 |

## 14 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ประกอบด้วย เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|---|-------------|
|   | พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท                                     | บาท         |
| ราคาตามบัญชีต้นปี   | 149,175,000                             | 152,685,000 |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าวิธีธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย<br>มูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (17,550,000)                            | (3,510,000) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี  | 131,625,000                             | 149,175,000 |

มูลค่าวิธีธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่าวิธีธรรมนี้ใช้ข้อมูลในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของการวัดมูลค่าวิธีธรรม

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|---|-------------|
|   | พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท                                     | บาท         |
| ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี | (14,040,000)                            | (2,808,000) |
| เงินปันผลรับ  | 10,530,000                              | 10,530,000  |

บริษัทได้นำหน่วยลงทุนซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 63.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 139.20 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

|                        | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ<br>ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม |           | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ<br>ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>วิธีราคาทุน |               |
|------------------------|---|-----------|---|-----------|-------------------------------------|---------------|
|                        | ที่ถือหุ้นโดยบริษัท   |           | ที่ถือหุ้นโดยบริษัท   |           | วิธีราคาทุน                         |               |
|                        | พ.ศ. 2566   | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566   | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566                           | พ.ศ. 2565     |
| ประเทศที่<br>จดทะเบียน | ร้อยละ  | ร้อยละ    | ร้อยละ  | ร้อยละ    | ร้อยละ                              | บาท           |
| ลักษณะของธุรกิจ        |   |           |   |           |                                     |               |
| ประเทศไทย              | 100.00  | 100.00    | -   | -         | -                                   | 249,999,400   |
| ประเทศไทย              | 100.00  | 100.00    | -   | -         | -                                   | 291,646,200   |
| ประเทศไทย              | 100.00  | 100.00    | -   | -         | -                                   | 215,325,989   |
| ประเทศไทย              | 97.00   | 97.00     | 3.00  | 3.00      | 3.00                                | 3,491,336,112 |
|                        |   |           |   |           |                                     |               |
| 4,248,307,701          |   |           |   |           |                                     |               |
| (304,915,578)          |   |           |   |           |                                     |               |
| (291,646,200)          |   |           |   |           |                                     |               |
| 3,943,392,123          |   |           |   |           |                                     |               |
| 3,956,661,501          |   |           |   |           |                                     |               |

|  |  |
|--|--|
| <u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>            |  |
| บริษัท ฮีวี แกรนด์ จำกัด                           |  |
| บริษัท ฮอนเนอร์ บิวติเนส จำกัด                     |  |
| บริษัท โอเวนเดล จำกัด                              |  |
| บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |  |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย     |  |
| รวม  |  |

บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม สัดส่วนของส่วนได้เสียของเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--------------------|----------------------|---------------|
|                    | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|                    | บาท                  | บาท           |
| ราคาตามบัญชีต้นปี  | 3,956,661,501        | 3,956,661,501 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | (13,269,378)         | -             |
| ราคาตามบัญชีปลายปี | 3,943,392,123        | 3,956,661,501 |

เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนภายนอกรายหนึ่งจำนวน 1,417,233 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.528 บาท รวมเป็นจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญจำนวน 0.39 ล้านบาท เป็นจำนวนสุทธิรวม 4.61 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว มีผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 97.14 เป็นร้อยละ 97.00 กลุ่มกิจการได้ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้น และส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุมเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นและรับรู้ขาดทุนจำนวน 1.24 ล้านบาท เป็น 'การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย' ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมแห่งหนึ่งเพิ่มเติมจำนวน 13.27 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : ไม่มี) โดยบริษัทคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งการประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และอัตราการเติบโตของผลการดำเนินงานอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในอดีตและแผนการดำเนินงานในอนาคตรวมกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรม และคิดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของบริษัทย่อย ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการคือ อัตราร้อยละ 8.20 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 6.62 ต่อปี)

บริษัทได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท                  | บาท           |
| มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25) | 2,114,248,429        | 2,494,166,449 |

## 16 เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

| ประเทศที่<br>จดทะเบียน                  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ<br>ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ |           | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ<br>ที่ถือหุ้นโดยบริษัท |           | สิทธิออกเสียง<br>ของบริษัท |           |
|---|--------------|--|-----------|---|-----------|----------------------------|-----------|
|   |              | พ.ศ. 2566  | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566                                     | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566                  | พ.ศ. 2565 |
|   |              | ร้อยละ   | ร้อยละ    | ร้อยละ  | ร้อยละ    | ร้อยละ                     | ร้อยละ    |
| <u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u> |              |  |           |   |           |                            |           |
| บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด               | ไทย          | พัฒนาสังหาริมทรัพย์                                | 40.00     | 40.00   | 40.00     | 25.00                      | 25.00     |
| บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด   | ไทย          | พัฒนาสังหาริมทรัพย์                                | 42.00     | 42.00   | 42.00     | 25.00                      | 25.00     |
| บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด       | ไทย          | ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง                            | 50.50     | 50.50   | 50.50     | 50.00                      | 50.00     |

|  | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | วิธีส่วนได้เสีย |               | วิธีราคาทุน          |               |
|  | พ.ศ. 2566       | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท             | บาท           | บาท                  | บาท           |
| <u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>            |                 |               |                      |               |
| บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด                          | 595,073,318     | 525,333,642   | 480,000,000          | 480,000,000   |
| บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด              | 617,741,589     | 593,534,252   | 625,800,000          | 600,600,000   |
| บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด                  | -               | 5,924,712     | 82,062,400           | 82,062,400    |
| <u>หัก ค่าเผื่อด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า</u> | -               | -             | (58,545,545)         | -             |
|  | 1,212,814,907   | 1,124,792,606 | 1,129,316,855        | 1,162,662,400 |

การร่วมค้าดังกล่าวเป็นบริษัทจำกัดซึ่งหุ้นของบริษัทเหล่านี้เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด และไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|  | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | วิธีส่วนได้เสีย |               | วิธีราคาทุน          |               |
|  | พ.ศ. 2566       | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท             | บาท           | บาท                  | บาท           |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                              | 1,124,792,606   | 681,318,222   | 1,162,662,400        | 751,062,400   |
| การเพิ่มเงินลงทุน                              | 25,200,000      | 411,600,000   | 25,200,000           | 411,600,000   |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า           | 62,822,301      | 31,874,384    | -                    | -             |
| <u>ค่าเผื่อด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า</u> | -               | -             | (58,545,545)         | -             |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                             | 1,212,814,907   | 1,124,792,606 | 1,129,316,855        | 1,162,662,400 |

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทได้รับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือ ยางจำนวน 58.55 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการ คัดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งการประมาณการการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบ กิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง คัดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของการร่วมค้า โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการ ประมาณการคือ อัตราร้อยละ 9.50 ต่อปี

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด จำนวน 4,116,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 411.60 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด จำนวน 168,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 16.80 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้น ของผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวง พาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2566 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด จำนวน 84,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.40 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือ หุ้นเดิม ซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วในวันเดียวกัน

### ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็น จำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

### งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

|                                | บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด |               | บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด |             |
|--------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------|
|                                | พ.ศ. 2566                 | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566                         | พ.ศ. 2565   |
|                                | บาท                       | บาท           | บาท                               | บาท         |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>      |                           |               |                                   |             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 389,630,912               | 178,057,232   | 19,596,154                        | 20,182,495  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น         | 2,200,525,801             | 2,949,591,765 | 182,820,112                       | 186,491,058 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน          | 2,590,156,713             | 3,127,648,997 | 202,416,266                       | 206,673,553 |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>   | 2,061,573                 | 3,171,610     | 890,426,815                       | 938,189,152 |



|                               | บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด |               | บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด |             |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------|
|                               | พ.ศ. 2566                 | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566                         | พ.ศ. 2565   |
|                               | บาท                       | บาท           | บาท                               | บาท         |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>       |                           |               |                                   |             |
| หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน    | 229,027,223               | 690,908,643   | 590,003,505                       | 460,347,648 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น          | 22,120,226                | 16,533,732    | 5,499,106                         | 393,439     |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน           | 251,147,449               | 707,442,375   | 595,502,611                       | 460,741,087 |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>    |                           |               |                                   |             |
| หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน | 850,000,000               | 1,100,000,000 | 672,389,496                       | 672,389,496 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น       | 3,387,542                 | 10,044,127    | -                                 | -           |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน        | 853,387,542               | 1,110,044,127 | 672,389,496                       | 672,389,496 |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>         | 1,487,683,295             | 1,313,334,105 | (175,049,026)                     | 11,732,122  |

#### ผลการดำเนินงานโดยสรุป

|                                      | บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด |               | บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด |               |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|                                      | พ.ศ. 2566                 | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566                         | พ.ศ. 2565     |
|                                      | บาท                       | บาท           | บาท                               | บาท           |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์       | 1,322,766,462             | 1,468,712,181 | -                                 | -             |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์             | (812,891,197)             | (964,909,316) | -                                 | -             |
| รายได้จากการขายสินค้า                | -                         | -             | 242,851,845                       | 18,491,044    |
| ต้นทุนขายสินค้า                      | -                         | -             | (288,366,949)                     | (51,933,034)  |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                   | 509,875,265               | 503,802,865   | (45,515,104)                      | (33,441,990)  |
| รายได้อื่น                           | 9,366,247                 | 1,191,412     | 14,341,734                        | 39,759        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                   | (143,781,611)             | (178,737,377) | (3,171,222)                       | (245,205)     |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                | (67,247,811)              | (23,350,389)  | (69,825,936)                      | (49,875,575)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                     | (84,084,069)              | (9,259,887)   | (63,268,472)                      | (28,992,200)  |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b> | 224,128,021               | 293,646,624   | (167,439,000)                     | (112,515,211) |
| ภาษีเงินได้                          | (49,778,831)              | (64,788,735)  | -                                 | -             |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>        | 174,349,190               | 228,857,889   | (167,439,000)                     | (112,515,211) |

## การกระทบบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

|  | บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด |               | บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด |               |
|--|---------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566                 | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566                         | พ.ศ. 2565     |
| ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป                        | บาท                       | บาท           | บาท                               | บาท           |
| สินทรัพย์สุทธิยกมา                             | 1,313,334,105             | 1,084,476,216 | 11,732,122                        | 124,247,333   |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี                         | 174,349,190               | 228,857,889   | (186,781,148)                     | (112,515,211) |
| สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี                           | 1,487,683,295             | 1,313,334,105 | (175,049,026)                     | 11,732,122    |
| ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ) | 40.00                     | 40.00         | 50.50                             | 50.50         |
| ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)    | 595,073,318               | 525,333,642   | -                                 | 5,924,712     |
| มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า                    | 595,073,318               | 525,333,642   | -                                 | 5,924,712     |

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

|                | พ.ศ. 2566   | พ.ศ. 2565   |
|----------------|-------------|-------------|
|                | บาท         | บาท         |
| ขาดทุนสำหรับปี | (2,363,485) | (2,976,239) |

## 17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|---|
|   | อาคาร                                   |
|   | บาท                                     |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565</b>                |   |
| ราคาทุน   | 443,938,915                             |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (208,376,017)                           |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 235,562,898                             |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |   |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 235,562,898                             |
| การเพิ่มขึ้น                                      | 84,113                                  |
| รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13) | 3,672,866                               |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | (3,641,102)                             |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                        | 235,678,775                             |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |   |
| ราคาทุน   | 447,695,894                             |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (212,017,119)                           |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 235,678,775                             |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b> |   |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 235,678,775                             |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | (3,655,249)                             |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                        | 232,023,526                             |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>              |   |
| ราคาทุน   | 447,695,894                             |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (215,672,368)                           |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 232,023,526                             |
| <b>มูลค่ายุติธรรม</b>                             |   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565                     | 592,011,617                             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566                     | 537,227,368                             |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เปิดเผยมูลค่าอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับอาคารให้เช่าอ้างอิงเกณฑ์พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ (Income Approach) โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ข้อสมมติฐานหลักที่ไม่สามารถสังเกตได้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 8.50 ถึงร้อยละ 8.87 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 7.17 ถึงร้อยละ 8.50 ต่อปี)

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|--|---|-------------|
|  | พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565   |
|  | บาท                                     | บาท         |
| มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25) | 228,595,427                             | 235,678,775 |

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---|---|------------|
|   | พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565  |
|   | บาท                                     | บาท        |
| รายได้ค่าเช่า   | 45,777,345                              | 30,522,370 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี | 21,170,298                              | 16,740,764 |

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

| งบการเงินรวม  |                               |                 |                                  |                                    |                                     |                            |                 |                     |                               |                 |  |  |  |
|---------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|--|
| ที่ดิน<br>บาท | ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน<br>บาท | อาคาร<br>บาท    | ส่วนปรับปรุง<br>ทรัพย์สิน<br>บาท | อุปกรณ์และ<br>เครื่องตกแต่ง<br>บาท | เครื่องใช้ในการ<br>ดำเนินงาน<br>บาท | อุปกรณ์<br>สำนักงาน<br>บาท | ยานพาหนะ<br>บาท | ห้องตัวอย่าง<br>บาท | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง<br>บาท | รวม<br>บาท      |  |  |  |
|               |                               |                 |                                  |                                    |                                     |                            |                 |                     |                               |                 |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 11,420,650                    | 5,595,114,698   | 1,085,203,768                    | 2,579,565,022                      | 306,787,551                         | 89,088,282                 | 38,269,240      | 7,169,435           | 82,620,698                    | 16,519,824,844  |  |  |  |
| -             | (8,820,035)                   | (1,744,483,140) | (1,044,038,245)                  | (2,027,471,813)                    | (267,621,797)                       | (87,578,579)               | (37,362,715)    | (7,169,419)         | -                             | (5,224,545,743) |  |  |  |
| -             | -                             | (559,997,014)   | -                                | -                                  | -                                   | -                          | -               | -                   | -                             | (559,997,014)   |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 2,600,615                     | 3,290,634,544   | 41,165,523                       | 552,093,209                        | 39,165,754                          | 1,509,703                  | 906,525         | 16                  | 82,620,698                    | 10,735,282,087  |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 2,600,615                     | 3,290,634,544   | 41,165,523                       | 552,093,209                        | 39,165,754                          | 1,509,703                  | 906,525         | 16                  | 82,620,698                    | 10,735,282,087  |  |  |  |
| -             | 358,200                       | -               | 3,028,557                        | 13,782,412                         | 1,447,632                           | 763,843                    | -               | -                   | 60,181,317                    | 79,561,961      |  |  |  |
| -             | -                             | -               | (11,180)                         | (55,894)                           | (1,407,243)                         | -                          | (89,255)        | -                   | (8,000,000)                   | (9,543,572)     |  |  |  |
| -             | -                             | -               | 2,616,801                        | 2,377,377                          | -                                   | -                          | -               | -                   | (4,994,178)                   | -               |  |  |  |
| -             | -                             | -               | -                                | -                                  | -                                   | -                          | -               | -                   | (200,327)                     | (200,327)       |  |  |  |
| -             | (595,884)                     | (97,838,305)    | (9,386,630)                      | (135,616,144)                      | (8,386,553)                         | (1,329,054)                | (305,904)       | -                   | -                             | (253,458,474)   |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 2,362,931                     | 3,192,796,239   | 37,413,071                       | 432,580,960                        | 30,819,590                          | 944,492                    | 531,366         | 16                  | 129,607,510                   | 10,551,641,675  |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 2,362,931                     | 3,192,796,239   | 37,413,071                       | 432,580,960                        | 30,819,590                          | 944,492                    | 531,366         | 16                  | 129,607,510                   | 10,551,641,675  |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 11,778,850                    | 5,595,114,698   | 1,007,767,840                    | 2,588,512,519                      | 306,827,940                         | 89,852,125                 | 31,343,740      | 7,169,435           | 129,607,510                   | 16,492,560,157  |  |  |  |
| -             | (9,415,919)                   | (1,842,321,445) | (970,354,769)                    | (2,155,931,559)                    | (276,008,350)                       | (88,907,633)               | (30,812,374)    | (7,169,419)         | -                             | (5,380,921,488) |  |  |  |
| -             | -                             | (559,997,014)   | -                                | -                                  | -                                   | -                          | -               | -                   | -                             | (559,997,014)   |  |  |  |
| 6,724,585,500 | 2,362,931                     | 3,192,796,239   | 37,413,071                       | 432,580,960                        | 30,819,590                          | 944,492                    | 531,366         | 16                  | 129,607,510                   | 10,551,641,675  |  |  |  |

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ดิน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การซื้อเพิ่มขึ้น

การจำหน่าย - สุทธิ

การโอนเข้า (ออก)

โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ดิน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

| งบการเงินรวม                  |              |                 |               |                 |               |              |              |             |              |                 |     |            |     |
|-------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------------|-----|------------|-----|
| ที่<br>ดิน                    | ส่วนปรับปรุง |                 | อาคาร         | ส่วนปรับปรุง    |               | อุปกรณ์และ   |              | เครื่องใช้  |              | อุปกรณ์         |     | งานระหว่าง |     |
|                               | บาท          | บาท             | บาท           | บาท             | บาท           | บาท          | บาท          | บาท         | บาท          | บาท             | บาท | บาท        | บาท |
| 6,724,585,500                 | 2,362,931    | 3,192,796,239   | 37,413,071    | 432,580,960     | 30,819,590    | 944,492      | 531,366      | 16          | 129,607,510  | 10,551,641,875  |     |            |     |
| -                             | -            | -               | 6,325,680     | 18,311,863      | 2,852,097     | 1,628,226    | -            | -           | 60,658,658   | 89,776,524      |     |            |     |
| -                             | -            | -               | -             | -               | -             | -            | -            | -           | 719,577      | 719,577         |     |            |     |
| -                             | -            | -               | -             | (58,292)        | (591)         | (2)          | -            | -           | -            | (58,885)        |     |            |     |
| -                             | -            | 6,028,038       | 38,717,507    | 50,374,560      | 1,486,109     | -            | -            | -           | (96,606,214) | -               |     |            |     |
| -                             | (585,064)    | (82,446,322)    | (13,271,711)  | (124,711,701)   | (7,883,217)   | (862,813)    | (305,905)    | -           | -            | (230,066,733)   |     |            |     |
| 6,724,585,500                 | 1,777,867    | 3,116,377,955   | 69,184,547    | 376,497,390     | 27,273,988    | 1,709,903    | 225,461      | 16          | 94,379,531   | 10,412,012,158  |     |            |     |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 |              |                 |               |                 |               |              |              |             |              |                 |     |            |     |
| 6,724,585,500                 | 11,778,850   | 5,601,142,736   | 1,052,811,027 | 2,617,794,851   | 307,582,071   | 91,454,240   | 31,343,740   | 7,169,435   | 94,379,531   | 16,540,041,981  |     |            |     |
| -                             | (10,000,983) | (1,924,767,767) | (983,626,480) | (2,241,297,461) | (280,308,083) | (89,744,337) | (31,118,279) | (7,169,419) | -            | (5,588,032,809) |     |            |     |
| -                             | -            | (559,997,014)   | -             | -               | -             | -            | -            | -           | -            | (559,997,014)   |     |            |     |
| 6,724,585,500                 | 1,777,867    | 3,116,377,955   | 69,184,547    | 376,497,390     | 27,273,988    | 1,709,903    | 225,461      | 16          | 94,379,531   | 10,412,012,158  |     |            |     |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  
การซื้อเพิ่มขึ้น  
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
(หมายเหตุ 13)  
การจำหน่าย - สุทธิ  
การโอนเข้า (ออก)  
ค่าเสื่อมราคา  
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุนหรือราคาที่ดีใหม่  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

## ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

## สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การซื้อเพิ่มขึ้น

การจำหน่าย - สุทธิ

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

## ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

| งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                                  |                                    |                                     |                            |                 |                     |                               |  |  |                 |
|----------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|--|--|-----------------|
| ที่ดิน<br>บาท        | อาคาร<br>บาท    | ส่วนปรับปรุง<br>ทรัพย์สิน<br>บาท | อุปกรณ์และ<br>เครื่องตกแต่ง<br>บาท | เครื่องใช้ในการ<br>ดำเนินงาน<br>บาท | อุปกรณ์<br>สำนักงาน<br>บาท | ยานพาหนะ<br>บาท | ห้องตัวอย่าง<br>บาท | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง<br>บาท |  |  | รวม<br>บาท      |
|                      |                 |                                  |                                    |                                     |                            |                 |                     |                               |  |  |                 |
| 3,740,019,401        | 3,724,409,067   | 155,217,830                      | 749,279,487                        | 259,026,252                         | 82,942,252                 | 21,247,484      | 7,169,435           | 16,691,120                    |  |  | 8,756,002,328   |
| -                    | (1,275,577,373) | (148,902,167)                    | (517,246,500)                      | (242,800,281)                       | (81,959,136)               | (21,178,221)    | (7,169,419)         | -                             |  |  | (2,294,833,097) |
| -                    | (559,997,014)   | -                                | -                                  | -                                   | -                          | -               | -                   | -                             |  |  | (559,997,014)   |
| 3,740,019,401        | 1,888,834,680   | 6,315,663                        | 232,032,987                        | 16,225,971                          | 983,116                    | 69,263          | 16                  | 16,691,120                    |  |  | 5,901,172,217   |
| 3,740,019,401        | 1,888,834,680   | 6,315,663                        | 232,032,987                        | 16,225,971                          | 983,116                    | 69,263          | 16                  | 16,691,120                    |  |  | 5,901,172,217   |
| -                    | -               | -                                | 4,011,963                          | 536,526                             | 763,843                    | -               | -                   | 1,259,118                     |  |  | 6,571,450       |
| -                    | -               | -                                | -                                  | -                                   | -                          | (69,255)        | -                   | -                             |  |  | (69,255)        |
| -                    | (51,971,595)    | (4,101,680)                      | (55,997,876)                       | (8,385,883)                         | (896,301)                  | -               | -                   | -                             |  |  | (121,353,335)   |
| 3,740,019,401        | 1,836,863,085   | 2,213,983                        | 180,047,074                        | 8,376,614                           | 850,658                    | 8               | 16                  | 17,950,238                    |  |  | 5,786,321,077   |
| 3,740,019,401        | 3,724,409,067   | 155,217,830                      | 753,291,450                        | 259,562,778                         | 83,706,095                 | 14,321,984      | 7,169,435           | 17,950,238                    |  |  | 8,755,648,278   |
| -                    | (1,327,548,969) | (153,003,847)                    | (573,244,376)                      | (251,186,164)                       | (82,855,437)               | (14,321,976)    | (7,169,419)         | -                             |  |  | (2,409,330,187) |
| -                    | (559,997,014)   | -                                | -                                  | -                                   | -                          | -               | -                   | -                             |  |  | (559,997,014)   |
| 3,740,019,401        | 1,836,863,085   | 2,213,983                        | 180,047,074                        | 8,376,614                           | 850,658                    | 8               | 16                  | 17,950,238                    |  |  | 5,786,321,077   |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                           |     |                                    |                              |              |                            |             |            |                     |                        |     |
|----------------------|-----------------|---------------------------|-----|------------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------------|-------------|------------|---------------------|------------------------|-----|
| ที่ดิน<br>บาท        | อาคาร<br>บาท    | ส่วนปรับปรุง<br>ทรัพย์สิน |     | อุปกรณ์และ<br>เครื่องตกแต่ง<br>บาท | เครื่องใช้ในการ<br>ดำเนินงาน |              | อุปกรณ์<br>สำนักงาน<br>บาท | ยานพาหนะ    |            | ห้องตัวอย่าง<br>บาท | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง |     |
|                      |                 | บาท                       | บาท |                                    | บาท                          | บาท          |                            | บาท         | บาท        |                     | บาท                    | บาท |
| 3,740,019,401        | 1,836,863,085   | 2,213,983                 | -   | 180,047,074                        | 8,376,614                    | -            | 850,658                    | 8           | 16         | 17,950,238          | 5,786,321,077          |     |
| -                    | -               | -                         | -   | 7,930,283                          | -                            | -            | 1,001,625                  | -           | -          | 21,889,497          | 30,821,405             |     |
| -                    | -               | -                         | -   | -                                  | -                            | -            | -                          | -           | -          | 719,577             | 719,577                |     |
| -                    | -               | -                         | -   | (15,446)                           | (591)                        | (2)          | -                          | -           | -          | -                   | (16,039)               |     |
| -                    | 6,028,038       | 910,040                   | -   | 67,000                             | -                            | -            | -                          | -           | -          | (7,005,078)         | -                      |     |
| -                    | (36,579,612)    | (1,460,505)               | -   | (47,594,114)                       | (7,588,399)                  | (621,200)    | -                          | -           | -          | -                   | (93,843,830)           |     |
| 3,740,019,401        | 1,806,311,511   | 1,663,518                 | -   | 140,434,797                        | 787,624                      | 1,231,081    | 8                          | 16          | 33,554,234 | 5,724,002,190       |                        |     |
| 3,740,019,401        | 3,730,437,105   | 156,127,870               | -   | 758,874,017                        | 255,978,703                  | 84,681,610   | 14,321,984                 | 7,169,435   | 33,554,234 | 8,781,164,359       |                        |     |
| -                    | (1,384,128,580) | (154,464,352)             | -   | (618,439,220)                      | (255,191,079)                | (83,450,529) | (14,321,976)               | (7,169,419) | -          | (2,497,165,155)     |                        |     |
| -                    | (559,997,014)   | -                         | -   | -                                  | -                            | -            | -                          | -           | -          | (559,997,014)       |                        |     |
| 3,740,019,401        | 1,806,311,511   | 1,663,518                 | -   | 140,434,797                        | 787,624                      | 1,231,081    | 8                          | 16          | 33,554,234 | 5,724,002,190       |                        |     |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  
การซื้อเพิ่มขึ้น  
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
(หมายเหตุ 13)  
การจำหน่าย - สุทธิ  
การโอนเข้า (ออก)  
ค่าเสื่อมราคา  
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี - สุทธิ



บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|-------------------------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566                           | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท                                 | บาท           |
| มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25) | 5,502,875,652                       | 5,521,972,288 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,558.05 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 4,583.44 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 24)

## 19 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

|   | งบการเงินรวม    |                             |                     |              |               |
|---|-----------------|-----------------------------|---------------------|--------------|---------------|
|   | อสังหาริมทรัพย์ | อุปกรณ์และ<br>เครื่องตกแต่ง | อุปกรณ์<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ     | รวม           |
|   | บาท             | บาท                         | บาท                 | บาท          | บาท           |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565</b>                |                 |                             |                     |              |               |
| ราคาทุน   | 803,738,367     | 5,766,124                   | 15,624,037          | 16,013,554   | 841,142,082   |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (302,751,202)   | (4,365,044)                 | (14,706,960)        | (9,295,587)  | (331,118,793) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 500,987,165     | 1,401,080                   | 917,077             | 6,717,967    | 510,023,289   |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |                 |                             |                     |              |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 500,987,165     | 1,401,080                   | 917,077             | 6,717,967    | 510,023,289   |
| การเพิ่มขึ้น                                      | 15,366,438      | -                           | -                   | 344,147      | 15,710,585    |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | (146,542,537)   | (985,701)                   | (578,850)           | (3,526,876)  | (151,633,964) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                        | 369,811,066     | 415,379                     | 338,227             | 3,535,238    | 374,099,910   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |                 |                             |                     |              |               |
| ราคาทุน   | 819,104,805     | 5,766,124                   | 15,624,037          | 16,357,701   | 856,852,667   |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (449,293,739)   | (5,350,745)                 | (15,285,810)        | (12,822,463) | (482,752,757) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 369,811,066     | 415,379                     | 338,227             | 3,535,238    | 374,099,910   |

| งบการเงินรวม                               |               |                             |                     |              |                         |               |
|--|---------------|-----------------------------|---------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| อสังหาริมทรัพย์                            |               | อุปกรณ์และ<br>เครื่องตกแต่ง | อุปกรณ์<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ     | สินทรัพย์ไม่มี<br>ตัวตน | รวม           |
| บาท  |               | บาท                         | บาท                 | บาท          | บาท                     | บาท           |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                  | 369,811,066   | 415,379                     | 338,227             | 3,535,238    | -                       | 374,099,910   |
| การเพิ่มขึ้น                               | 345,190,925   | 5,043,283                   | -                   | 3,820,000    | 1,949,274               | 356,003,482   |
| การยกเลิกสัญญาเช่า                         | (1,152,544)   | -                           | -                   | -            | -                       | (1,152,544)   |
| ค่าเสื่อมราคา                              | (147,266,344) | (1,364,621)                 | (202,936)           | (3,191,540)  | (502,019)               | (152,527,460) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                 | 566,583,103   | 4,094,041                   | 135,291             | 4,163,698    | 1,447,255               | 576,423,388   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566              |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาทุน                                    | 1,162,566,915 | 10,809,407                  | 15,624,037          | 19,079,191   | 1,949,274               | 1,210,028,824 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                      | (595,983,812) | (6,715,366)                 | (15,488,746)        | (14,915,493) | (502,019)               | (633,605,436) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                       | 566,583,103   | 4,094,041                   | 135,291             | 4,163,698    | 1,447,255               | 576,423,388   |
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                       |               |                             |                     |              |                         |               |
| อสังหาริมทรัพย์                            |               | อุปกรณ์และเครื่อง<br>ตกแต่ง | อุปกรณ์สำนักงาน     | ยานพาหนะ     | รวม                     |               |
| บาท  |               | บาท                         | บาท                 | บาท          | บาท                     |               |
| ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565                |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาทุน                                    | 62,142,255    | 1,714,027                   | 6,517,055           | 10,715,579   | 81,088,916              |               |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                      | (45,518,868)  | (883,263)                   | (6,461,714)         | (6,027,895)  | (58,891,740)            |               |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                       | 16,623,387    | 830,764                     | 55,341              | 4,687,684    | 22,197,176              |               |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                  | 16,623,387    | 830,764                     | 55,341              | 4,687,684    | 22,197,176              |               |
| การเพิ่มขึ้น                               | 13,637,623    | -                           | -                   | -            | 13,637,623              |               |
| ค่าเสื่อมราคา                              | (17,960,201)  | (415,385)                   | (55,341)            | (2,465,384)  | (20,896,311)            |               |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                 | 12,300,809    | 415,379                     | -                   | 2,222,300    | 14,938,488              |               |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565              |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาทุน                                    | 75,779,878    | 1,714,027                   | 6,517,055           | 10,715,579   | 94,726,539              |               |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                      | (63,479,069)  | (1,298,648)                 | (6,517,055)         | (8,493,279)  | (79,788,051)            |               |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                       | 12,300,809    | 415,379                     | -                   | 2,222,300    | 14,938,488              |               |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                  | 12,300,809    | 415,379                     | -                   | 2,222,300    | 14,938,488              |               |
| การเพิ่มขึ้น                               | 36,552,158    | 545,550                     | -                   | 3,820,000    | 40,917,708              |               |
| ค่าเสื่อมราคา                              | (16,532,859)  | (779,873)                   | -                   | (2,412,471)  | (19,725,203)            |               |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                 | 32,320,108    | 181,056                     | -                   | 3,629,829    | 36,130,993              |               |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566              |               |                             |                     |              |                         |               |
| ราคาทุน                                    | 112,332,036   | 2,259,577                   | 6,517,055           | 13,437,069   | 134,545,737             |               |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                      | (80,011,928)  | (2,078,521)                 | (6,517,055)         | (9,807,240)  | (98,414,744)            |               |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                       | 32,320,108    | 181,056                     | -                   | 3,629,829    | 36,130,993              |               |

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รายได้จากการให้เช่าช่วงและ  
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า

|   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---|--------------|-------------|----------------------|------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|   | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ | 812,298      | 474,059     | 812,298              | 474,059    |
| รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้                 | 1,006,444    | 893,478     | 1,006,444            | 893,478    |
| กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า                          | 193,110,099  | 170,834,534 | 25,737,257           | 25,652,060 |

## 20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

|   | งบการเงินรวม |              |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |              |
|---|--------------|--------------|---------------|----------------------|--------------|--------------|
|   | สิทธิการใช้  | โปรแกรม      | รวม           | สิทธิการใช้          | โปรแกรม      | รวม          |
|   | สินทรัพย์    | คอมพิวเตอร์  |               | สินทรัพย์            | คอมพิวเตอร์  |              |
|   | บาท          | บาท          | บาท           | บาท                  | บาท          | บาท          |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565</b>                |              |              |               |                      |              |              |
| ราคาทุน   | 68,936,732   | 83,570,767   | 152,507,499   | 68,936,732           | 41,498,482   | 110,435,214  |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม                             | (19,172,470) | (62,177,748) | (81,350,218)  | (19,172,470)         | (25,927,406) | (45,099,876) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 49,764,262   | 21,393,019   | 71,157,281    | 49,764,262           | 15,571,076   | 65,335,338   |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |              |              |               |                      |              |              |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 49,764,262   | 21,393,019   | 71,157,281    | 49,764,262           | 15,571,076   | 65,335,338   |
| การซื้อเพิ่มขึ้น                                  | -            | 1,266,549    | 1,266,549     | -                    | 714,287      | 714,287      |
| รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์<br>(หมายเหตุ 18)  | -            | 200,327      | 200,327       | -                    | -            | -            |
| ค่าตัดจำหน่าย                                     | (6,893,671)  | (5,188,717)  | (12,082,388)  | (6,893,671)          | (2,870,780)  | (9,764,451)  |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                        | 42,870,591   | 17,671,178   | 60,541,769    | 42,870,591           | 13,414,583   | 56,285,174   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |              |              |               |                      |              |              |
| ราคาทุน   | 68,936,732   | 85,037,643   | 153,974,375   | 68,936,732           | 42,212,769   | 111,149,501  |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม                             | (26,066,141) | (67,366,465) | (93,432,606)  | (26,066,141)         | (28,798,186) | (54,864,327) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 42,870,591   | 17,671,178   | 60,541,769    | 42,870,591           | 13,414,583   | 56,285,174   |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b> |              |              |               |                      |              |              |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 42,870,591   | 17,671,178   | 60,541,769    | 42,870,591           | 13,414,583   | 56,285,174   |
| การซื้อเพิ่มขึ้น                                  | -            | 3,316,651    | 3,316,651     | -                    | 2,514,621    | 2,514,621    |
| จำหน่าย   | -            | (15)         | (15)          | -                    | -            | -            |
| ค่าตัดจำหน่าย                                     | (6,893,671)  | (4,524,406)  | (11,418,077)  | (6,893,671)          | (2,589,029)  | (9,482,700)  |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ                        | 35,976,920   | 16,463,408   | 52,440,328    | 35,976,920           | 13,340,175   | 49,317,095   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>              |              |              |               |                      |              |              |
| ราคาทุน   | 68,936,732   | 86,978,131   | 155,914,863   | 68,936,732           | 44,727,390   | 113,664,122  |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม                             | (32,959,812) | (70,514,723) | (103,474,535) | (32,959,812)         | (31,387,215) | (64,347,027) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 35,976,920   | 16,463,408   | 52,440,328    | 35,976,920           | 13,340,175   | 49,317,095   |

ค่าตัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

|                       | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|-----------------------|--------------|------------|----------------------|-----------|
|                       | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565 |
|                       | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท       |
| ต้นทุนขาย             | 10,440,766   | 11,176,203 | 8,505,390            | 8,858,266 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 977,310      | 906,185    | 977,310              | 906,185   |

## 21 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

|                                   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------|
|                                   | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|                                   | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท         |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,001,984,699 | 831,708,941   | 456,655,041          | 282,897,668 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | (681,784,016) | (695,172,655) | -                    | -           |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ  | 320,200,683   | 136,536,286   | 456,655,041          | 282,897,668 |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

|   | งบการเงินรวม  |                 |                   |                 |               |
|---|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------|
|   | ณ วันที่      | รายการที่รับรู้ | รายการที่รับรู้ใน | รายการที่รับรู้ | ณ วันที่      |
|   | 1 มกราคม      | ในกำไรหรือ      | กำไรขาดทุน        | ในส่วนของ       | 31 ธันวาคม    |
|   | พ.ศ. 2565     | ขาดทุน          | เบ็ดเสร็จอื่น     | เจ้าของ         | พ.ศ. 2565     |
|   | บาท           | บาท             | บาท               | บาท             | บาท           |
| ต้นทุนการกู้ยืม   | 33,075,839    | (494,651)       | -                 | -               | 32,581,188    |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น<br>ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                         | 13,306,146    | (1,683,955)     | -                 | -               | 11,622,191    |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง<br>การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 4,563,000     | -               | 702,000           | -               | 5,265,000     |
| ประมาณการหนี้สิน  | 369,321       | (51,532)        | -                 | -               | 317,789       |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน   | 31,203,142    | 1,827,795       | -                 | -               | 33,030,937    |
| การขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT   | 789,559,817   | -               | -                 | -               | 789,559,817   |
| ผลขาดทุนทางภาษี   | 425,038,653   | 149,665,545     | -                 | -               | 574,704,198   |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | (27,799,560)  | 29,223,757      | -                 | -               | 1,424,197     |
| ค่าเผื่อการต่ออายุของสินทรัพย์  | 111,999,403   | -               | -                 | -               | 111,999,403   |
| อื่น ๆ  | 6,385,505     | 945,732         | -                 | -               | 7,331,237     |
| รวม   | 1,387,701,266 | 179,432,691     | 702,000           | -               | 1,567,835,957 |
| การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | (736,127,016) | -               | -                 | -               | (736,127,016) |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ   | 651,574,250   | 179,432,691     | 702,000           | -               | 831,708,941   |

|   | งบการเงินรวม                             |  |   |  |  |
|---|--|--|---|--|--|
|   | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในส่วนของ<br>เจ้าของ<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท |
| ต้นทุนการกู้ยืม   | 32,581,188                               | (494,651)                                      | -   | -  | 32,086,537                                 |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น<br>ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                     | 11,622,191                               | (391,912)                                      | -   | -  | 11,230,279                                 |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 5,265,000                                | -  | 3,550,457   | -  | 8,815,457                                  |
| ประมาณการหนี้สิน  | 317,789                                  | (50,292)                                       | (40,457)  | -  | 277,040                                    |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน   | 33,030,937                               | (351,668)                                      | -   | (8,077,383)                                    | 24,601,886                                 |
| การขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT   | 789,559,817                              | -  | -   | -  | 789,559,817                                |
| ผลขาดทุนทางภาษี   | 574,704,198                              | 143,634,280                                    | -   | -  | 718,338,478                                |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 1,424,197                                | 33,076,246                                     | -   | -  | 34,500,443                                 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์  | 111,999,403                              | -  | -   | -  | 111,999,403                                |
| อื่น ๆ  | 7,331,237                                | (578,862)                                      | -   | -  | 6,752,375                                  |
| <b>รวม</b>  | <b>1,567,835,957</b>                     | <b>174,843,141</b>                             | <b>3,510,000</b>  | <b>(8,077,383)</b>                             | <b>1,738,111,715</b>                       |
| การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | (736,127,016)                            | -  | -   | -  | (736,127,016)                              |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>  | <b>831,708,941</b>                       | <b>174,843,141</b>                             | <b>3,510,000</b>  | <b>(8,077,383)</b>                             | <b>1,001,984,699</b>                       |

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                     |  |   |  |  |
|---|--|--|---|--|--|
|   | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2565<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในส่วนของ<br>เจ้าของ<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2565<br>บาท |
| ต้นทุนการกู้ยืม   | 33,075,839                               | (494,651)                                      | -   | -  | 32,581,188                                 |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น<br>ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                     | 12,870,460                               | (1,728,644)                                    | -   | -  | 11,141,816                                 |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้<br>กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | 12,134,750                               | 22,479,983                                     | -   | -  | 34,614,733                                 |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 4,563,000                                | -  | 702,000   | -  | 5,265,000                                  |
| ประมาณการหนี้สิน  | 369,321                                  | (51,532)                                       | -   | -  | 317,789                                    |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน   | 16,978,078                               | 1,697,854                                      | -   | -  | 18,675,932                                 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย  | 58,329,240                               | -  | -   | -  | 58,329,240                                 |
| ผลขาดทุนทางภาษี   | 425,038,653                              | 149,665,545                                    | -   | -  | 574,704,198                                |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 1,073,185                                | (911,874)                                      | -   | -  | 161,311                                    |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์  | 111,999,403                              | -  | -   | -  | 111,999,403                                |
| อื่น ๆ  | 6,385,506                                | 945,731  | -   | -  | 7,331,237                                  |
| <b>รวม</b>  | <b>682,817,435</b>                       | <b>171,602,412</b>                             | <b>702,000</b>  | <b>-</b>                                       | <b>855,121,847</b>                         |
| การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | (572,224,179)                            | -  | -   | -  | (572,224,179)                              |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>  | <b>110,593,256</b>                       | <b>171,602,412</b>                             | <b>702,000</b>  | <b>-</b>                                       | <b>282,897,668</b>                         |

## ต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้  
กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง

การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประมาณการหนี้สิน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ผลขาดทุนทางภาษี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

อื่น ๆ

รวม

การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

| ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2566 | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในส่วนของ<br>เจ้าของ<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2566 |
|-----------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|
| บาท                               | บาท  | บาท   | บาท  | บาท                                 |
| 32,581,188                        | (494,651)                                      | -   | -  | 32,086,537                          |
| 11,141,816                        | -  | -   | -  | 11,141,816                          |
| 34,614,733                        | 17,731,735                                     | -   | -  | 52,346,468                          |
| 5,265,000                         | -  | 3,550,457   | -  | 8,815,457                           |
| 317,789                           | (50,292)                                       | (40,457)  | -  | 277,040                             |
| 18,675,932                        | 815,805  | -   | (5,758,639)                                    | 13,733,098                          |
| 58,329,240                        | 2,653,876                                      | -   | -  | 60,983,116                          |
| -                                 | 11,709,109                                     | -   | -  | 11,709,109                          |
| 574,704,198                       | 143,634,280                                    | -   | -  | 718,338,478                         |
| 161,311                           | 585,012  | -   | -  | 746,323                             |
| 111,999,403                       | -  | -   | -  | 111,999,403                         |
| 7,331,237                         | (578,862)                                      | -   | -  | 6,752,375                           |
| 855,121,847                       | 176,006,012                                    | 3,510,000   | (5,758,639)                                    | 1,028,879,220                       |
| (572,224,179)                     | -  | -   | -  | (572,224,179)                       |
| 282,897,668                       | 176,006,012                                    | 3,510,000   | (5,758,639)                                    | 456,655,041                         |

## หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

## งบการเงินรวม

| ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2565 | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2565 |
|-----------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| บาท                               | บาท  | บาท   | บาท                                 |
| (708,875,862)                     | 13,703,207                                     | -   | (695,172,655)                       |
| (736,127,016)                     | -  | -   | (736,127,016)                       |
| (1,445,002,878)                   | 13,703,207                                     | -   | (1,431,299,671)                     |
| 736,127,016                       | -  | -   | 736,127,016                         |
| (708,875,862)                     | 13,703,207                                     | -   | (695,172,655)                       |

การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน

รวม

การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ  
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน  
รวม  
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

| งบการเงินรวม                             |  |   |  |
|--|--|---|--|
| ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท |
| (695,172,655)                            | 13,388,639                                     | -   | (681,784,016)                              |
| (736,127,016)                            | -  | -   | (736,127,016)                              |
| (1,431,299,671)                          | 13,388,639                                     | -   | (1,417,911,032)                            |
| 736,127,016                              | -  | -   | 736,127,016                                |
| (695,172,655)                            | 13,388,639                                     | -   | (681,784,016)                              |

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน  
รวม  
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                     |  |   |  |
|--|--|---|--|
| ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2565<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2565<br>บาท |
| (572,224,179)                            | -  | -   | (572,224,179)                              |
| (572,224,179)                            | -  | -   | (572,224,179)                              |
| 572,224,179                              | -  | -   | 572,224,179                                |
| -  | -  | -   | -  |

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน  
รวม  
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                     |  |   |  |
|--|--|---|--|
| ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>บาท | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น<br>บาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2566<br>บาท |
| (572,224,179)                            | -  | -   | (572,224,179)                              |
| (572,224,179)                            | -  | -   | (572,224,179)                              |
| 572,224,179                              | -  | -   | 572,224,179                                |
| -  | -  | -   | -  |

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 171.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 143.48 ล้านบาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 858.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 717.38 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571

## 22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

|   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท         |
| เจ้าหนี้การค้า  | 139,080,448  | 95,285,986  | 41,538,504           | 42,403,830  |
| เจ้าหนี้อื่น  | 95,569,407   | 124,248,676 | 37,544,212           | 27,311,005  |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง                                       | 8,883,177    | 4,045,031   | 8,637,764            | 3,799,619   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 180,327,950  | 156,210,918 | 102,317,069          | 70,377,909  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย  | 131,811,332  | 106,456,847 | 131,811,332          | 106,456,847 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน<br>(หมายเหตุ 35.3) | 51,370       | 4,238,014   | 92,876,663           | 8,394,748   |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                   | 12,735,073   | 13,288,558  | 11,274,939           | 11,828,424  |
| รวม   | 568,458,757  | 503,774,030 | 426,000,483          | 270,572,382 |

## 23 หนี้สินตามสัญญาเช่า

|                    | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|--------------------|--------------|-------------|----------------------|------------|
|                    | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                    | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |
| รายการหมุนเวียน    | 165,941,682  | 161,511,346 | 20,020,265           | 12,020,090 |
| รายการไม่หมุนเวียน | 314,814,100  | 122,005,070 | 19,976,095           | 8,704,446  |
| รวม                | 480,755,782  | 283,516,416 | 39,996,360           | 20,724,536 |

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|                                    | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
|                                    | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565    |
|                                    | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท          |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                  | 283,516,416   | 408,889,719   | 20,724,536           | 27,243,292   |
| เพิ่มขึ้น                          | 363,827,810   | 19,129,982    | 40,849,695           | 16,135,663   |
| ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า | 26,915,492    | 25,857,191    | 3,347,087            | 2,523,583    |
| การยกเลิกสัญญาเช่า                 | (1,206,135)   | -             | -                    | -            |
| การจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า  | (192,297,801) | (170,360,476) | (24,924,958)         | (25,178,002) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                 | 480,755,782   | 283,516,416   | 39,996,360           | 20,724,536   |



## อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

|                            | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                            | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565    | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565    |
|                            | ร้อยละ       | ร้อยละ       | ร้อยละ               | ร้อยละ       |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว | 6.00 - 14.34 | 6.00 - 14.34 | 6.00 - 14.34         | 6.00 - 14.34 |

## มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า

|                                      | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|--------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|------------|
|                                      | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                                      | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                   | 165,941,682  | 161,511,346 | 20,020,265           | 12,020,090 |
| ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 296,535,735  | 74,842,744  | 19,976,095           | 8,704,446  |
| ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี                | 18,278,365   | 47,162,326  | -                    | -          |
|                                      | 480,755,782  | 283,516,416 | 39,996,360           | 20,724,536 |

## รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

|   | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|--------------|--------------|----------------------|-------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565    | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท          | บาท          | บาท                  | บาท         |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                          | 214,375,769  | 174,675,293  | 22,400,468           | 13,289,058  |
| ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี        | 343,871,249  | 101,001,277  | 21,292,983           | 9,131,301   |
| ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี                       | 21,000,003   | 54,100,000   | -                    | -           |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (98,491,239) | (46,260,154) | (3,697,091)          | (1,695,823) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า        | 480,755,782  | 283,516,416  | 39,996,360           | 20,724,536  |

## 24 หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

|   | งบการเงินรวม    |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | พ.ศ. 2566       | พ.ศ. 2565       |
|   | บาท             | บาท             |
| หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน | 6,233,000,000   | 6,233,000,000   |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี                               | (1,699,387,384) | (1,814,463,445) |
| ราคาตามบัญชีสุทธิ   | 4,533,612,616   | 4,418,536,555   |

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|  | งบการเงินรวม  |               |
|--|---------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท           | บาท           |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                                      | 4,418,536,555 | 4,312,236,043 |
| กระแสเงินสด  |               |               |
| จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี                    | (226,000,000) | (226,000,000) |
| การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด                    |               |               |
| โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น | (46,000,000)  | (46,000,000)  |
| รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง       | 387,076,061   | 378,300,512   |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                                     | 4,533,612,616 | 4,418,536,555 |

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อย

**รายการหมุนเวียน**

หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

หุ้นกู้หมุนเวียนรวม

**รายการไม่หมุนเวียน**

หุ้นกู้

หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม

**รวม**

| งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|
| พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565     |
| บาท                                     | บาท           |
| 4,798,500,000                           | 2,812,500,000 |
| (24,078,692)                            | (13,003,082)  |
| 4,774,421,308                           | 2,799,496,918 |
| 2,898,400,000                           | 4,738,000,000 |
| (36,756,015)                            | (83,318,960)  |
| 2,861,643,985                           | 4,654,681,040 |
| 7,636,065,293                           | 7,454,177,958 |

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

ราคาตามบัญชีต้นปี

กระแสเงินสด

ออกหุ้นกู้

จ่ายชำระคืนหุ้นกู้

จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

ราคาตามบัญชีปลายปี

| งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---|-----------------|
| พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565       |
| บาท                                     | บาท             |
| 7,454,177,958                           | 4,782,641,014   |
| 2,958,900,000                           | 5,938,000,000   |
| (2,812,500,000)                         | (3,191,600,000) |
| (49,830,471)                            | (126,434,515)   |
| 85,317,806                              | 51,571,459      |
| 7,636,065,293                           | 7,454,177,958   |

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| หุ้นกู้                           | จำนวน<br>หน่วย | มูลค่าที่ตราไว้<br>บาทต่อหน่วย | มูลค่ารวม<br>บาท | อัตราดอกเบี้ย<br>ร้อยละต่อปี | อายุ         | วันออก<br>ตราสารหนี้ | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| <b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน</b>    |                |                                |                  |                              |              |                      |                       |
| ครั้งที่ 1/2566                   | 881,400        | 1,000                          | 881,400,000      | 7.00                         | 2 ปี         | 27 เม.ย. 2566        | 27 เม.ย. 2568         |
| ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1          | 200,000        | 1,000                          | 200,000,000      | 6.85                         | 1 ปี         | 29 มิ.ย. 2566        | 29 มิ.ย. 2567         |
| ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2          | 359,900        | 1,000                          | 359,900,000      | 7.25                         | 2 ปี 6 เดือน | 29 มิ.ย. 2566        | 29 ธ.ค. 2568          |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1          | 648,500        | 1,000                          | 648,500,000      | 7.25                         | 2 ปี         | 14 ก.ค. 2566         | 14 ก.ค. 2568          |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3          | 160,500        | 1,000                          | 160,500,000      | 6.90                         | 1 ปี 3 เดือน | 14 ก.ค. 2566         | 14 ต.ค. 2567          |
| ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1          | 201,800        | 1,000                          | 201,800,000      | 7.35                         | 2 ปี         | 12 ต.ค. 2566         | 12 ต.ค. 2568          |
| ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2          | 277,100        | 1,000                          | 277,100,000      | 7.40                         | 1 ปี 6 เดือน | 12 ต.ค. 2566         | 12 เม.ย. 2568         |
| ครั้งที่ 5/2566                   | 180,800        | 1,000                          | 180,800,000      | 7.45                         | 1 ปี 9 เดือน | 21 ธ.ค. 2566         | 21 ก.ย. 2568          |
| <b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน</b> |                |                                |                  |                              |              |                      |                       |
| ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2          | 48,900         | 1,000                          | 48,900,000       | 7.40                         | 2 ปี         | 14 ก.ค. 2566         | 14 ก.ค. 2568          |

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม  |               | งบเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท           | บาท           | บาท           | บาท           |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)  | 1,424,034,742 | 1,474,018,703 | 1,412,573,532 | 1,453,344,620 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 14) | 63,922,500    | 139,204,500   | 63,922,500    | 139,204,500   |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ (หมายเหตุ 15)  | -             | -             | 2,114,248,429 | 2,494,166,449 |
| ที่ดินรอการพัฒนา   | 120,320,738   | 114,099,292   | 120,320,738   | 114,099,292   |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 17)   | 228,595,427   | 235,678,775   | 228,595,427   | 235,678,775   |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 18)   | 5,502,875,652 | 5,521,972,288 | 5,502,875,652 | 5,521,972,288 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม   | 7,339,749,059 | 7,484,973,558 | 9,442,536,278 | 9,958,465,924 |

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 7,678.42 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 7,550.31 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 7.52 ถึงร้อยละ 8.75 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 7.31 ถึงร้อยละ 8.74 ต่อปี)

## ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

|                                      | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--------------------------------------|---|---------------|
|                                      | พ.ศ. 2566                               | พ.ศ. 2565     |
|                                      | บาท                                     | บาท           |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                   | 4,774,421,308                           | 2,799,496,918 |
| ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 2,861,643,985                           | 4,654,681,040 |
| รวม                                  | 7,636,065,293                           | 7,454,177,958 |

## 26 การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|--|--------------|-------------|----------------------|------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|  | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |
| งบแสดงฐานะการเงิน :                            |              |             |                      |            |
| ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ                      | 118,883,116  | 159,629,246 | 68,537,618           | 93,044,775 |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน                | 3,643,596    | 4,864,064   | 127,872              | 334,886    |
|  | 122,526,712  | 164,493,310 | 68,665,490           | 93,379,661 |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:                         |              |             |                      |            |
| ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ                      |              |             |                      |            |
| - รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน              | 17,847,546   | 17,860,911  | 10,350,633           | 10,608,297 |
| - รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (40,386,913) | -           | (28,793,194)         | -          |
|  | (22,539,367) | 17,860,911  | 18,442,561           | 10,608,297 |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน                |              |             |                      |            |
| - รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน              | (950,957)    | 484,264     | (136,010)            | 84,994     |
|  | (950,957)    | 484,264     | (136,010)            | 84,994     |

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท         |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                               | 164,493,310  | 155,191,697 | 93,379,661           | 84,890,390  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน                            | 16,031,533   | 16,147,966  | 8,987,804            | 9,382,769   |
| ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรขาดทุน               |              |             |                      |             |
| จากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน                     | (1,382,617)  | -           | (87,011)             | -           |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                              | 2,247,673    | 2,197,209   | 1,313,830            | 1,310,522   |
| ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลประชากร | (8,752,301)  | -           | (3,377,977)          | -           |
| ผล (กำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง    |              |             |                      |             |
| ข้อสมมติทางการเงิน                              | (10,147,811) | -           | (9,649,265)          | -           |
| ผลกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดจากประสบการณ์            | (21,486,802) | -           | (15,765,952)         | -           |
| จ่ายชำระผลประโยชน์                              | (18,476,273) | (9,043,562) | (6,135,600)          | (2,204,020) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                              | 122,526,712  | 164,493,310 | 68,665,490           | 93,379,661  |

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

|                                   | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565    | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565    |
|                                   | ร้อยละ       | ร้อยละ       | ร้อยละ               | ร้อยละ       |
| อัตราคิดลด                        | 2.36 - 4.55  | 0.42 - 2.94  | 2.92 - 3.37          | 1.50 - 1.90  |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน     | 3.00 - 6.50  | 3.00 - 5.00  | 3.00 - 5.00          | 3.00 - 5.00  |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | 1.43 - 34.38 | 1.91 - 27.50 | 1.91 - 34.38         | 1.91 - 27.50 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

|                                   | ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ |                     |                     |                      |                      |                     |
|-----------------------------------|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|                                   | การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ                        |                     | งบการเงินรวม        |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |
|                                   | พ.ศ. 2566                                       | พ.ศ. 2565           | พ.ศ. 2566           | พ.ศ. 2565            | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565           |
|                                   | ร้อยละ  | ร้อยละ              | บาท                 | บาท                  | บาท                  | บาท                 |
| อัตราคิดลด                        | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1                              | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1  | ลดลง 5,942,596      | ลดลง 19,442,364      | ลดลง 2,811,389       | ลดลง 13,607,806     |
|                                   | ลดลง ร้อยละ 1                                   | ลดลง ร้อยละ 1       | เพิ่มขึ้น 6,484,529 | เพิ่มขึ้น 11,533,833 | เพิ่มขึ้น 3,010,404  | เพิ่มขึ้น 5,049,160 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน     | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1                              | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1  | เพิ่มขึ้น 9,771,106 | เพิ่มขึ้น 11,816,368 | เพิ่มขึ้น 5,801,295  | เพิ่มขึ้น 5,175,919 |
|                                   | ลดลง ร้อยละ 1                                   | ลดลง ร้อยละ 1       | ลดลง 8,728,201      | ลดลง 19,737,856      | ลดลง 5,157,682       | ลดลง 13,827,097     |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10                             | เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 | ลดลง 3,335,481      | ลดลง 9,549,906       | ลดลง 1,613,100       | ลดลง 7,196,863      |
|                                   | ลดลง ร้อยละ 10                                  | ลดลง ร้อยละ 10      | เพิ่มขึ้น 3,678,073 | ลดลง 205,781         | เพิ่มขึ้น 1,760,670  | ลดลง 2,754,577      |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สิน ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราคิดลดซึ่งอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร โดยอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของ พันธบัตรรัฐบาลที่ลดลงจะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ คือ 8 ปี ถึง 17 ปี (พ.ศ. 2565 : 8 ปี ถึง 15 ปี)

## 27 ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 ของบริษัท ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ยกเลิกการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือจำนวน 800 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565
2. ลดทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,323,497,050 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,646,994,100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) โดยวิธีการ ตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพคงเหลือจำนวน 1,305,874,077 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้เหลือเป็นทุนจดทะเบียน 4,670,560,012 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) บริษัทได้ ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

## 28 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาประกันค่า

### 28.1 ต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์

|                               | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                               | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565 |
|                               | บาท          | บาท       | บาท                  | บาท       |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี |              |           |                      |           |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม      |              |           |                      |           |
| ค่าตัดจำหน่าย                 | -            | 89,370    | -                    | 89,370    |

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญาเกี่ยวกับค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายซึ่ง สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

## 28.2 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา และแสดงเป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้

|                                    | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|------------|
|                                    | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                                    | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท        |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | 113,803,742  | 103,640,616 | 38,245,325           | 41,955,933 |

### การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่ได้โดยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวด และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในงวดก่อน ๆ

|   | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|
|   | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|   | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท        |
| รายได้ที่รับรู้จากยอดขายมาของ<br>หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |              |            |                      |            |
| - รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม                        | 87,658,219   | 85,880,864 | 26,173,536           | 38,799,297 |
| - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                        | 30,217,000   | 5,600,000  | 30,217,000           | 5,600,000  |
| รวม   | 117,875,219  | 91,480,864 | 56,390,536           | 44,399,297 |

## 29 รายได้อื่น

|                          | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|--------------------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|                          | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|                          | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท         |
| รายได้จากการบริหารจัดการ | 35,837,383   | 46,884,300  | 45,438,383           | 56,313,900  |
| รายได้ดอกเบี้ย           | 75,129,099   | 82,158,646  | 116,469,038          | 111,972,858 |
| รายได้สปปา               | 3,215,280    | 2,434,346   | 3,215,280            | 2,434,346   |
| อื่น ๆ                   | 18,424,923   | 26,084,851  | 17,443,848           | 24,990,415  |
| รวม                      | 132,606,685  | 157,562,143 | 182,566,549          | 195,711,519 |



## 30 ต้นทุนทางการเงิน

|   | งบการเงินรวม  |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|---------------|-------------|----------------------|-------------|
|   | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|   | บาท           | บาท         | บาท                  | บาท         |
| ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน | 602,604,113   | 470,728,481 | 950,194,284          | 800,307,530 |
| ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า   | 429,202,563   | 412,333,382 | 19,284,587           | 13,832,658  |
| รวมต้นทุนทางการเงิน   | 1,031,806,676 | 883,061,863 | 969,478,871          | 814,140,188 |

## 31 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|  | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท         |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์                            | 110,131,697  | 93,392,399  | 110,131,697          | 93,392,399  |
| ค่าส่งเสริมการขาย                                      | 107,714,413  | 81,971,065  | 78,560,591           | 62,819,241  |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน                             | 834,779,568  | 663,075,848 | 449,143,527          | 374,856,111 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                          | 397,667,518  | 420,815,928 | 126,706,982          | 155,655,199 |
| ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า                       | 9,841,614    | -           | -                    | -           |
| ผลขาดทุน (กำไรรายการ) ด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน | (1,996,874)  | 512,745     | 88,715,327           | 112,557,890 |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย            | -            | -           | 13,269,378           | -           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า            | -            | -           | 58,545,545           | -           |
| ค่าเช่า  | 77,556,966   | 56,273,218  | 75,388,883           | 54,573,910  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ                            | 168,723,440  | 100,367,542 | 87,412,610           | 55,035,532  |
| ค่าซ่อมแซม   | 64,753,538   | 68,732,054  | 22,550,706           | 16,163,562  |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์               | 6,992,755    | 5,690,837   | 6,992,755            | 5,690,837   |
| ค่าสาธารณูปโภค   | 196,082,865  | 155,105,240 | 82,823,403           | 65,189,603  |

## 32 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

|  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท           | บาท           | บาท                  | บาท           |
| ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :                 |               |               |                      |               |
| ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี  |               |               |                      |               |
| สำหรับปี                                 | 47,930,646    | 11,922,405    | -                    | -             |
| การปรับปรุงจากงวดก่อน                    | -             | (9,701)       | -                    | -             |
| รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน                | 47,930,646    | 11,912,704    | -                    | -             |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :               |               |               |                      |               |
| เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |               |               |                      |               |
| (หมายเหตุ 21)                            | (174,843,141) | (179,432,691) | (176,006,012)        | (171,602,412) |
| ลดในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี      |               |               |                      |               |
| (หมายเหตุ 21)                            | (13,388,639)  | (13,703,207)  | -                    | -             |
| รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี              | (188,231,780) | (193,135,898) | (176,006,012)        | (171,602,412) |
| รวมภาษีเงินได้                           | (140,301,134) | (181,223,194) | (176,006,012)        | (171,602,412) |

ภาษีเงินได้สำหรับขาดทุนก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

|   | งบการเงินรวม  |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|-----------------|----------------------|---------------|
|   | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565       | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|   | บาท           | บาท             | บาท                  | บาท           |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                             | (895,653,574) | (1,132,695,376) | (873,849,286)        | (882,337,024) |
| ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20                    | (179,130,715) | (226,539,075)   | (174,769,857)        | (176,467,405) |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล      |               |                 |                      |               |
| ของปีก่อน   | (6,384)       | 3,630,170       | (6,384)              | 3,639,870     |
| ผลกระทบ :   |               |                 |                      |               |
| ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี           | (12,564,460)  | (6,374,877)     | -                    | -             |
| รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี                     | 1,721,281     | 1,763,102       | 1,721,281            | 1,763,102     |
| ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี | 26,247,193    | 22,470,482      | 828,552              | 3,581,602     |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม                   | (7,892,471)   | (10,056,925)    | (3,779,604)          | (4,119,581)   |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์         |               |                 |                      |               |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                          | 31,324,422    | 33,883,929      | -                    | -             |
| ภาษีเงินได้                                       | (140,301,134) | (181,223,194)   | (176,006,012)        | (171,602,412) |

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

|  | งบการเงินรวม         |             |                 |                 |             |                 |
|--|----------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|
|  | พ.ศ. 2566            |             |                 | พ.ศ. 2565       |             |                 |
|  | ก่อนภาษี<br>บาท      | ภาษี<br>บาท | หลังภาษี<br>บาท | ก่อนภาษี<br>บาท | ภาษี<br>บาท | หลังภาษี<br>บาท |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิ  |                      |             |                 |                 |             |                 |
| - สิทธิประโยชน์ทางการเงินมูลค่าด้วยมูลค่า<br>ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (17,550,000)         | 3,510,000   | (14,040,000)    | (3,510,000)     | 702,000     | (2,808,000)     |
| การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์<br>เมื่อเกษียณอายุ                                 | 40,386,913           | (8,077,383) | 32,309,530      | -               | -           | -               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  | 22,836,913           | (4,567,383) | 18,269,530      | (3,510,000)     | 702,000     | (2,808,000)     |
|  |                      |             |                 |                 |             |                 |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |                 |                 |             |                 |
|  | พ.ศ. 2566            |             |                 | พ.ศ. 2565       |             |                 |
|  | ก่อนภาษี<br>บาท      | ภาษี<br>บาท | หลังภาษี<br>บาท | ก่อนภาษี<br>บาท | ภาษี<br>บาท | หลังภาษี<br>บาท |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิ  |                      |             |                 |                 |             |                 |
| - สิทธิประโยชน์ทางการเงินมูลค่าด้วยมูลค่า<br>ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (17,550,000)         | 3,510,000   | (14,040,000)    | (3,510,000)     | 702,000     | (2,808,000)     |
| การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์<br>เมื่อเกษียณอายุ                                 | 28,793,194           | (5,758,639) | 23,034,555      | -               | -           | -               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  | 11,243,194           | (2,248,639) | 8,994,555       | (3,510,000)     | 702,000     | (2,808,000)     |

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 655.79 ล้านบาท และได้ยื่นหนังสือร้องเรียนขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่ประกาศเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 หากบริษัทย่อยไม่ได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยจะมีภาระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ต้องชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสือขอขออนุญาตปรับเงินเพิ่มภาษีออกตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back)

ที่อาจต้องชำระจำนวน 171.77 ล้านบาท และแสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยต้องปรับปรุงการบันทึกการรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าว

## 33 ขาดทุนต่อหุ้นและปรับลด

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

|  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566     | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
| ส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีที่ เป็นของ              |               |               |                      |               |
| ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)              | (753,012,296) | (946,217,220) | (697,843,274)        | (710,734,612) |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก             |               |               |                      |               |
| ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)                     | 9,341,120,023 | 8,894,738,431 | 9,341,120,023        | 8,894,738,431 |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลด (บาทต่อหุ้น) | (0.081)       | (0.106)       | (0.075)              | (0.080)       |

ในปี พ.ศ.2565 บริษัทมีหุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท โดยจัดเป็นตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ ซึ่งจะเป็นการปรับเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด โดยต้องมีการปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีขาดทุนต่อหุ้นปรับลดที่ต้องแสดง เนื่องจากผลกระทบของตราสารดังกล่าว ทำให้เกิดขาดทุนต่อหุ้นไม่ปรับลด (anti-dilutive effect) ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ.2566 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติยกเลิกการออกหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 27

## 34 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

## 34.1 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินดังนี้

|                               | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|-------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                               | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                               | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท        |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 44,392,479   | 38,923,223 | 44,392,479           | 38,923,223 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์       | 37,352,909   | 42,011,518 | 23,010,000           | 23,010,000 |
| รวม                           | 81,745,388   | 80,934,741 | 67,402,479           | 61,933,223 |

### 34.2 การค้าประกัน

|                        | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|------------------------|--------------|------------|----------------------|-----------|
|                        | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565 |
|                        | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท       |
| หนังสือค้ำประกันธนาคาร | 14,042,300   | 13,682,800 | 3,000,000            | 3,000,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 12.95 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 5.09 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

### 34.3 การระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีการระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้ ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

|                               | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                               | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565 | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565 |
|                               | บาท          | บาท       | บาท                  | บาท       |
| ภายใน 1 ปี                    | 3,798,080    | -         | -                    | -         |
| เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 41,265       | -         | -                    | -         |
| รวม                           | 3,839,345    | -         | -                    | -         |

### 34.4 คดีความที่สำคัญ

บริษัทใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2531 แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2565 บริษัทเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375.00 ล้านบาท ชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัทได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมณฑลบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแพ่งมณฑลบุรี

นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งอ้างว่าบริษัท ผิดสัญญาและให้ชนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อม ดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดสืบพยาน โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงิน เนื่องจาก ฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของบริษัทประเมินว่า บริษัทมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่า ประกอบกับบริษัทมีฐานะเป็น ผู้เช่าที่ดินแปลงดังกล่าว จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวนร้อยละ 75 (ผู้ให้เช่า) บริษัทจึงมีสิทธิที่จะ ครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ และคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท

### 35 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุม โดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือ กิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับ บุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

#### 35.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                                  | ลักษณะความสัมพันธ์    | ประเทศที่ จดทะเบียน | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ |                  |
|---|-----------------------|---------------------|------------------------|------------------|
|   |                       |                     | พ.ศ. 2566 ร้อยละ       | พ.ศ. 2565 ร้อยละ |
| บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)      | บริษัทใหญ่            | ประเทศไทย           | 35.48                  | 35.48            |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) | บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด | ประเทศไทย           | 8.58                   | 8.58             |

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 55.94 ถือโดยบุคคลทั่วไป

### 35.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

|                                  | นโยบายราคา   |
|----------------------------------|--|
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u> |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                     | ร้อยละ 6.25 ต่อปี  |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u> |  |
| รายได้จากการบริหารจัดการ         | ราคาตามสัญญา   |
| ดอกเบี้ยรับ                      | ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                     | THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่, อัตราคงที่ร้อยละ 8 และ 9 ต่อปี  |
| <u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u> |  |
| รายได้จากการบริหารจัดการ         | ราคาตามสัญญา   |
| ดอกเบี้ยรับ                      | ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่, อัตราดอกเบี้ยคงที่และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้อยู่และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน |
| รายได้อื่น                       | ราคาตามสัญญา   |

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

|                                 | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---------------------------------|--------------|------------|----------------------|-------------|
|                                 | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565   |
|                                 | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท         |
| <u>รายได้จากการบริหารจัดการ</u> |              |            |                      |             |
| บริษัทย่อย                      | -            | -          | 9,601,000            | 9,429,600   |
| การร่วมค้า                      | 35,837,383   | 46,800,000 | 35,837,383           | 46,800,000  |
|                                 | 35,837,383   | 46,800,000 | 45,438,383           | 56,229,600  |
| <u>ดอกเบี้ยรับ</u>              |              |            |                      |             |
| บริษัทย่อย                      | -            | -          | 44,149,113           | 30,325,942  |
| การร่วมค้า                      | 65,200,495   | 76,148,310 | 65,200,495           | 76,148,310  |
|                                 | 65,200,495   | 76,148,310 | 109,349,608          | 106,474,252 |
| <u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>             |              |            |                      |             |
| บริษัทใหญ่                      | 1,779,917    | 1,702,387  | 1,796,685            | 1,719,723   |
| บริษัทย่อย                      | -            | -          | 342,321,553          | 325,105,426 |
|                                 | 1,779,917    | 1,702,387  | 344,118,238          | 326,825,149 |

## 35.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

|                         | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|-------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                         | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                         | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท        |
| <b>ลูกหนี้อื่น</b>      |              |            |                      |            |
| การร่วมค้า              | 4,212,723    | 3,468,355  | 4,212,723            | 3,468,355  |
|                         | 4,212,723    | 3,468,355  | 4,212,723            | 3,468,355  |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>  |              |            |                      |            |
| บริษัทย่อย              | -            | -          | 89,979,472           | 45,830,359 |
| การร่วมค้า              | 63,535,522   | 32,777,444 | 63,535,522           | 32,777,444 |
|                         | 63,535,522   | 32,777,444 | 153,514,994          | 78,607,803 |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b> |              |            |                      |            |
| บริษัทใหญ่              | 51,370       | 4,238,014  | 51,370               | 4,238,014  |
| บริษัทย่อย              | -            | -          | 92,825,293           | 4,156,734  |
|                         | 51,370       | 4,238,014  | 92,876,663           | 8,394,748  |

## 35.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการเกี่ยวข้องกัน

|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|--------------|-------------|----------------------|---------------|
|  | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565   | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|  | บาท          | บาท         | บาท                  | บาท           |
| <b>รายการหมุนเวียน</b>   |              |             |                      |               |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย                               | -            | -           | 350,267,662          | 286,926,335   |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า                               | 90,000,000   | 46,500,000  | 90,000,000           | 46,500,000    |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 40,000,000   | -           | 40,000,000           | -             |
| <b>รายการไม่หมุนเวียน</b>  |              |             |                      |               |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า                                | 625,000,000  | 725,000,000 | 625,000,000          | 725,000,000   |
| <b>รวม</b>   | 755,000,000  | 771,500,000 | 1,105,267,662        | 1,058,426,335 |



รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|                                       | งบการเงินรวม |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                       | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565     | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|                                       | บาท          | บาท           | บาท                  | บาท           |
| <b>รายการหมุนเวียน</b>                |              |               |                      |               |
| <b>บริษัทย่อย</b>                     |              |               |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                     | -            | -             | 286,926,335          | 306,626,248   |
| ให้กู้เพิ่ม                           | -            | -             | 152,000,000          | 95,000,000    |
| ชำระคืนเงินกู้                        | -            | -             | -                    | (2,300,000)   |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -            | -             | (88,658,673)         | (112,399,913) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                    | -            | -             | 350,267,662          | 286,926,335   |
| <b>การร่วมค้า</b>                     |              |               |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                     | 46,500,000   | 3,500,000     | 46,500,000           | 3,500,000     |
| ให้กู้เพิ่ม                           | 53,500,000   | 93,398,136    | 53,500,000           | 93,398,136    |
| จัดประเภทมาจากส่วนที่ไม่หมุนเวียน     | 40,000,000   | 371,700,000   | 40,000,000           | 371,700,000   |
| แปลงเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า      | -            | (308,700,000) | -                    | (308,700,000) |
| ชำระคืนเงินกู้                        | (10,000,000) | (113,398,136) | (10,000,000)         | (113,398,136) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                    | 130,000,000  | 46,500,000    | 130,000,000          | 46,500,000    |
| <b>รายการไม่หมุนเวียน</b>             |              |               |                      |               |
| <b>การร่วมค้า</b>                     |              |               |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี                     | 725,000,000  | 1,097,400,000 | 725,000,000          | 1,097,400,000 |
| ให้กู้เพิ่ม                           | -            | 14,300,000    | -                    | 14,300,000    |
| จัดประเภทเป็นส่วนที่ไม่หมุนเวียน      | (40,000,000) | (371,700,000) | (40,000,000)         | (371,700,000) |
| ชำระคืนเงินกู้                        | (60,000,000) | (15,000,000)  | (60,000,000)         | (15,000,000)  |
| ราคาตามบัญชีปลายปี                    | 625,000,000  | 725,000,000   | 625,000,000          | 725,000,000   |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยและ MLR ลบด้วยอัตราดอกเบี้ยสำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

**35.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|                                 | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | พ.ศ. 2566         | พ.ศ. 2565         | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565            |
|                                 | บาท               | บาท               | บาท                  | บาท                  |
| <b>รายการหมุนเวียน</b>          |                   |                   |                      |                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 30,000,000        | 30,000,000        | 30,000,000           | 30,000,000           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | -                 | -                 | 714,000,000          | 714,000,000          |
| <b>รายการไม่หมุนเวียน</b>       |                   |                   |                      |                      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย  | -                 | -                 | 3,500,000,000        | 3,500,000,000        |
| <b>รวม</b>                      | <b>30,000,000</b> | <b>30,000,000</b> | <b>4,244,000,000</b> | <b>4,244,000,000</b> |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

|                           | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|---------------|
|                           | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565     |
|                           | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท           |
| <b>รายการหมุนเวียน</b>    |              |            |                      |               |
| <b>บริษัทใหญ่</b>         |              |            |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี         | 30,000,000   | 30,000,000 | 30,000,000           | 30,000,000    |
| ราคาตามบัญชีปลายปี        | 30,000,000   | 30,000,000 | 30,000,000           | 30,000,000    |
| <b>บริษัทย่อย</b>         |              |            |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี         | -            | -          | 714,000,000          | 624,000,000   |
| กู้เพิ่ม                  | -            | -          | -                    | 90,000,000    |
| ราคาตามบัญชีปลายปี        | -            | -          | 714,000,000          | 714,000,000   |
| <b>รายการไม่หมุนเวียน</b> |              |            |                      |               |
| <b>บริษัทย่อย</b>         |              |            |                      |               |
| ราคาตามบัญชีต้นปี         | -            | -          | 3,500,000,000        | 3,500,000,000 |
| ราคาตามบัญชีปลายปี        | -            | -          | 3,500,000,000        | 3,500,000,000 |

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท โดยมีระยะเวลา 5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีเงินกู้จำนวนทั้งสิ้น 3,990 ล้านบาทจากวงเงินดังกล่าว

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

### 35.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

|                                    | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|------------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                                    | พ.ศ. 2566    | พ.ศ. 2565  | พ.ศ. 2566            | พ.ศ. 2565  |
|                                    | บาท          | บาท        | บาท                  | บาท        |
| เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น | 104,028,859  | 87,963,111 | 61,375,917           | 56,317,134 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน            | 6,854,861    | 1,953,515  | 1,237,769            | 1,669,483  |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น              | 24,522       | 3,154      | -                    | -          |
| รวม                                | 110,908,242  | 89,919,780 | 62,613,686           | 57,986,617 |

### 36 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ซึ่งเป็นการรวมจำนวน 42,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4.20 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2567

เอกสารแนบ

# 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ  
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม  
และเลขานุการบริษัท

## เอกสารแนบ 1

[illegible]

### 1.1 ประวัติกรรมการผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง  |  |
|--------------|---|--------------|--|-----------------------------------|---|---|--|
|              |   |              |  |                                   |   | ตำแหน่ง   | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ   |
| 1            | นายวิชัย ทองแดง<br>(ประธานกรรมการ, กรรมการ<br>อิสระ และ กรรมการผู้มีอำนาจ<br>ลงนาม) | 77           | <ul style="list-style-type: none"><li>- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (ร.ม.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (ม.ป.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Certification Program (DCP) ปี 2548</li><li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Finance for Non-Finance Director (FN) ปี 2548</li><li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Audit Committee Program (ACP) ปี 2547</li><li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547</li><li>- Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 11</li><li>- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยากรตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li></ul> | -                                 | -   | <p>22 ก.พ. 2565 – ปัจจุบัน</p> <p>4 พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน</p> <p>ส.ค. 2559 – ปัจจุบัน</p> <p>2554 – ก.ค. 2559</p> <p>ธ.ค. 2553 – 2554</p> <p>2551 – ปัจจุบัน</p> <p>2548 – ปัจจุบัน</p> <p>2546 – ปัจจุบัน</p> <p>2546 – ปัจจุบัน</p> <p>2544 – ปัจจุบัน</p> | <p>บริษัท แกรนันด์ แอสเสท ไชยเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท แกรนันด์ แอสเสท ไชยเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท แกรนันด์ แอสเสท ไชยเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท เฮลท์ เน็ดเวิร์ค จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท โรงพยาบาลศรีราชนาคร จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ประสิทธิภาพพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท โรงพยาบาลพญาไท 1,2,3 จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สำนักกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด</p> |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง   |  |  |
|--------------|--|--------------|--|-----------------------------------|---|--|--|--|
|              |  |              |  |                                   |   | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ   |
| 2            | ดร.พิชิต รัตกุล<br>(รองประธานกรรมการ, ประธาน<br>กรรมการบริหาร และกรรมการผู้<br>มีอำนาจลงนาม) | 77           | - ปริญญาเอกจตุรวิทย์ทางอุตสาหกรรม<br>มหาวิทยาลัยบริกแฮมยัง สหรัฐอเมริกา<br>- ปริญญาโท จตุรวิทย์ฯ มหาวิทยาลัย<br>บริกแฮมยัง สหรัฐอเมริกา<br>- ปริญญาตรี, วิทยาศาสตร์บัณฑิต<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | -                                 | -   | ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน<br>ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน<br>พ.ค. 2561 – ก.ค. 2561<br>ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน<br>2560 – ปัจจุบัน<br>2560 – ปัจจุบัน<br>ค.ค. 2559 – ปัจจุบัน<br>ค.ค. 2559 – ปัจจุบัน<br>2558 – ก.ค. 2559<br>2557 – 2560<br>2555 – 2559<br>2555 – ปัจจุบัน<br>2550 - 2555<br>2546 – 2557<br>2539 – 2543<br>2535 – ปัจจุบัน | รองประธานกรรมการ<br>กรรมการ<br>กรรมการ<br>อุปนายก<br>อาจารย์พิเศษ ภาควิชา<br>ปฏิบัติการฉุกเฉินทางการแพทย์<br>กรรมการ<br>รองประธานกรรมการและ<br>ประธานกรรมการบริหาร<br>กรรมการและรองประธาน<br>กรรมการบริหาร<br>กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ<br>อธิการบดี<br>ที่ปรึกษา<br>ผู้อำนวยการบริหาร<br>ประธานกรรมการ<br>ผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร<br>กรรมการอำนาจ | บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)<br>บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียว เอชเทค จำกัด<br>บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)<br>สมาคมวิทยาลัยนานาชาติ<br>โรงพยาบาลวิระมาหาวิทยาลัยนวมินทราชินรา<br>บริษัท ที ยูทีดี จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไยเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด<br>(มหาชน)<br>บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไยเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด<br>(มหาชน)<br>คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ<br>มหาวิทยาลัยนวมินทราชินรา<br>ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC)<br>ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC)<br>บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน)<br>กรุงเทพมหานคร<br>มูลนิธิป้องกันภัยพิบัติ และพิทักษ์สิ่งแวดล้อม |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง  |  |   |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|---|--|---|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง  |   |
| 3            | นายศานิต อรรถบุญสกุล<br>(กรรมการ, รองประธาน<br>กรรมการบริหาร และกรรมการ<br>ผู้มีอำนาจลงนาม) | 70           | <ul style="list-style-type: none"><li>- นิติศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>- เนติบัณฑิตไทย, สถาบันอบรมศึกษา<br/>กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา</li><li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท<br/>ไทย:Director Accreditation Program<br/>(DAP 2558)</li></ul> | -                                 | -   | <div>10 ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน</div> <div>4 พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน</div> <div>2558 – ปัจจุบัน</div> <div>ก.ค. 2555 – ปัจจุบัน</div> <div>พ.ย. 2554 – ปัจจุบัน</div> <div>2550 – ม.ค. 2558</div> <div>2550 – ปัจจุบัน</div> <div>2545 – ส.ค. 2557</div> <div>2542 – ม.ค. 2558</div> <div>2538 – ต.ค. 2553</div> <div>2528 – ปัจจุบัน</div> | <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการและ<br/>รองประธานกรรมการบริหาร</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>กรรมการ</div> <div>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</div> | <div>บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ซีเล็ค เอชเพท จำกัด</div> <div>บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)</div> <div>บริษัท แกรนด์ แออสเท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br/>(มหาชน)</div> <div>Kiroro Resort Holding Co.,Ltd. (บริษัท เคียู กรุ๊ป จำกัด)</div> <div>บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)</div> <div>บริษัท โปรพี ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด</div> <div>บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์มอลล์ จำกัด</div> <div>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)</div> <div>บริษัท เอสเคพี เพอร์เฟ็คท์ จำกัด</div> <div>บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</div> <div>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค จำกัด (มหาชน)</div> |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง  |  |   |
|--------------|--|--------------|---|-----------------------------------|--|---|--|---|
|              |  |              |   |                                   |  | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ  |
| 4            | นายวิวัฒน์ วิกากุล<br>(กรรมการ, กรรมการบริหาร,<br>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม) | 69           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ<br>Tarleton State University<br>ดัลลัส รัฐเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา<br>- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม OD | -                                 | -  | ส.ค. 2566-ปัจจุบัน<br>ม.ย. 2563 - ปัจจุบัน<br><br>พ.ค. 2561-ปัจจุบัน<br><br>พ.ค. 2560 - ม.ย. 2563<br><br>2560 - ปัจจุบัน<br>พ.ค. 2561 - เม.ย. 2564<br>ส.ค. 2559 - เม.ย. 2560<br><br>2555 - ปัจจุบัน<br>ธ.ค. 2553 - ม.ย. 2558<br><br>2541-มี.ค. 2559<br>2546- 2548<br>2536- 2541 | กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ<br>กรรมการ, กรรมการบริหาร และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์และโรงแรม<br>กรรมการ, กรรมการบริหาร และ<br>กรรมการผู้จัดการ<br>กรรมการ, กรรมการบริหาร และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์<br>กรรมการ<br>กรรมการ<br>กรรมการและกรรมการบริหาร<br><br>กรรมการ<br>กรรมการและรองประธาน<br>กรรมการบริหาร<br>กรรมการผู้จัดการ<br>กรรมการ<br>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิดด์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน)<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด<br>บริษัท ไทย รอยัล ออคิดด์ เรียด เอเทท จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด<br>บริษัท ไทย รอยัล ออคิดด์ เรียด เอเทท จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท คิโระ รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด<br>บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |



| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง   |  |   |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|--|--|---|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง  |   |
| 5            | นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาค<br>ทองดี<br>(กรรมการ, กรรมการบริหาร,<br>กรรมการผู้ชำนาญการและ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม<br>การเงิน) | 65           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต<br>บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาโท เศรษฐศาสตรบัณฑิต, สถาบัน<br>บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์<br>- ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี,<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต,<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>- Director Certification Program (DCP<br>7/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบัน<br>กรรมการบริษัทไทย<br>- Executive Development Program รุ่นที่<br>2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย | -                                 | -   | ก.ค. 2561-ปัจจุบัน<br>ก.ค. 2561-ปัจจุบัน<br>พ.ค. 2561- ปัจจุบัน<br><br>พ.ค. 2560-ปัจจุบัน<br><br>2558 - ณ.ย. 2560<br><br>2558 - ปัจจุบัน<br>2556 - 2557<br>2555 - 2557<br>2545 - 2557<br>2545 - 2555 | กรรมการ<br>กรรมการ<br>กรรมการ<br><br>กรรมการ กรรมการบริหาร และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม<br>การเงิน<br><br>กรรมการและกรรมการบริหาร<br><br>กรรมการ<br>กรรมการบริหาร<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน<br>กรรมการ<br>ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ด้านการเงิน,<br>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br><br>กรรมการและกรรมการบริหาร<br><br>ประธานกรรมการ | บริษัท เซเว่น อีทีวียอดฮิต จำกัด<br>บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียด เอชเทค จำกัด<br>บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน)<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ โฮมโปร จำกัด<br>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) |
| 6            | นายสุรเดช นฤมล<br>(กรรมการ, กรรมการบริหาร<br>และกรรมการผู้ชำนาญการ<br>นาม)  | 78           | - วิชชาลัยส์สัมพันธ์ธุรกิจ<br>- ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD   | 0.03%                             | อาของ<br>นายอมรินทร์<br>นฤมล                        | 2545 - ปัจจุบัน<br><br>2512 - ปัจจุบัน   | บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท รอยัล อินดัสตรีส (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)   |   |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง  |  |
|--------------|---|--------------|--|-----------------------------------|---|---|--|
|              |   |              |  |                                   |   | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง  |
| 7            | นายอมรินทร์ นฤคำ<br>(กรรมการบริหาร<br>และกรรมการผู้ชำนาญการ<br>นาม)                                     | 45           | - ปริญญาตรี สาขาการเงิน Boston University<br>รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา<br>- สอนคณบดีส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>(IOD) : Director Certification Program<br>(DCP) ปี 2547   | 0.41%                             | หลานของ<br>นายสุเดช<br>นฤคำ                         | ส.ค. 2561-ปัจจุบัน<br>ก.ค. 2561-ปัจจุบัน<br>ก.ค. 2561-ปัจจุบัน<br>2545 – ปัจจุบัน<br>2542 – 2545<br>2541 – 2543 | กรรมการ<br>กรรมการ<br>กรรมการ<br>กรรมการและกรรมการบริหาร<br>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br>กรรมการ<br>รองประธานกรรมการ<br>รองประธานกรรมการอาวุโส<br>รองประธานกรรมการ<br>บริษัท เซอร์คัส รอยัล ออคิด จำกัด<br>บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด<br>บริษัท ไทย รอยัล ออคิด รีเทล เอชเทค จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด<br>บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>แบริออส อินเตอร์เนชั่นแนล<br>สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเซีย แปซิฟิก<br>สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเซีย แปซิฟิก |
| 8            | นายโลธาร์ ริชาร์ด เพห์ล<br>(Mr. Lothar Richard Pehl)<br>(กรรมการ)<br>(ลาออกวันที่ 14 พฤศจิกายน<br>2566) | 62           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย<br>แคลิฟอร์เนีย<br>- ประกาศนียบัตรการบริหารจัดการทรัพยากร<br>มนุษย์ มหาวิทยาลัยคอร์เนล<br>- ประกาศนียบัตรการเงินธุรกิจแห่ง<br>มหาวิทยาลัยคอร์เนล<br>- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์เทคนิคการจัดการ<br>บริหารโรงแรม ปี 2529<br>- คณะการจัดการและบริหารโรงแรมแห่ง<br>แฟรงก์เฟิร์ต ประเทศเยอรมนี<br>- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์เทคนิคโภชนาการ<br>ฟิสิกส์และเคมี มินเงิน ประเทศเยอรมนี |                                   |   | ด.ค. 2561-พ.ย. 2566<br>ส.ค. 2560 – พ.ค. 2561<br>มี.ค. 2556 – ก.ค. 2560<br>มี.ย. 2550 – ก.พ. 2556                | กรรมการ<br>รองประธานกรรมการ<br>รองประธานกรรมการอาวุโส<br>รองประธานกรรมการ  |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อสกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |  |
|--------------|---|--------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|--|--|
|              |   |              |  |                                   |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ   |
| 9            | นายชัยวัฒน์ จุฑามณี<br>(ประธานกรรมการบริหารความ<br>เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ<br>กรรมการอิสระ) | 70           | - ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ<br>ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ (ภาควิชา<br>คณิตศาสตร์และวิทยาการคอมพิวเตอร์)<br>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช<br>สหรัฐอเมริกา<br>- ปริญญาตรี สถิติศาสตร์บัณฑิต คณะ<br>พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย | -                                 | -   | ม.ย. 2565 – ปัจจุบัน               | ประธานกรรมการบริหารความ<br>เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ<br>กรรมการอิสระ | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล จำกัด (มหาชน)                                      |
|              |   |              |  |                                   |   | ม.ค. 2561 – ม.ย.<br>2565           | กรรมการอิสระและประธาน<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง                     | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล จำกัด (มหาชน)                                      |
|              |   |              |  |                                   |   | 2561 – ปัจจุบัน                    | ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท  | บริษัท ทีทีบี จำกัด (มหาชน)  |
|              |   |              |  |                                   |   | 2559 – ปัจจุบัน                    | กรรมการ กรรมการตรวจสอบ<br>และกรรมการสรรหาและ<br>พิจารณาแต่งตั้ง      | บริษัท ไทยบริดจ์ ซีเมนต์ 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  |
|              |   |              |  |                                   |   | 2554 – ปัจจุบัน                    | ประธานกรรมการ  | รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง   |
|              |   |              |  |                                   |   | 2557 – 2561                        | กรรมการ บริหาร   | บริษัท โรงพยาบาลสมิติเวชประกันภัย จำกัด<br>(รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงคมนาคม) |
|              |   |              |  |                                   |   | 2557 – 2561                        | กรรมการบริษัท  | บริษัท ทีทีบี จำกัด (มหาชน)  |
|              |   |              |  |                                   |   | 2557 – 2561                        | กรรมการผู้จัดการ   | บริษัท ประปาปทุมธานี   |
|              |   |              |  |                                   |   | 2554 – 2557                        | กรรมการ บริหาร   | บริษัท ไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |   |
|--------------|---|--------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|--|---|
|              |   |              |  |                                   |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ                                  |
| 10           | นายพรชัย กิตติปัญญางาม<br>(ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>กรรมการอิสระ และ<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง) | 76           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี บัณฑิต<br/>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2778</li> <li>- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบ<br/>จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ<br/>หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</li> <li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br/>(IOD) : Director Accreditation Program<br/>(DAP) ปี 2547</li> </ul> | -                                 | -   | ม.ย. 2565 – ปัจจุบัน               | ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>กรรมการอิสระ และกรรมการ<br>การบริหารความเสี่ยง และ<br>กรรมการอิสระ และ | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน) |
|              |   |              |  |                                   |   | ม.ย. 2558 – ม.ย.<br>2565           | ประธานกรรมการตรวจสอบ   | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน) |
|              |   |              |  |                                   |   | 2555 – ม.ย. 2558                   | กรรมการอิสระ และ   | บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน) |
|              |   |              |  |                                   |   | 2515 – ปัจจุบัน                    | กรรมการผู้จัดการ   | บริษัท ปณิธิกิจ จำกัด   |
|              |   |              |  |                                   |   | 2547 – ปัจจุบัน                    | กรรมการอิสระ และ   | บริษัท สามชัย สติล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)                        |
|              |   |              |  |                                   |   | 2554 – ปัจจุบัน                    | ประธานกรรมการตรวจสอบ   | สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์                                 |
|              |   |              |  |                                   |   | 2548 – 2552                        | กรรมการ และ เหนียวิน<br>กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ   | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์               |
|              |   |              |  |                                   |   | 2548 – 2552                        | นายกสมาคมนักศึกษาเก่า  | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์               |
|              |   |              |  |                                   |   | 2549 – 2550                        | ผู้ทรงคุณวุฒิ  | ศาลรัฐธรรมนูญ   |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง                                  |  |   |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|---|--|---|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงานบริษัท/ประเภทธุรกิจ   |
| 11           | ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร<br>(กรรมการอิสระ และ กรรมการ<br>ตรวจสอบ)                                 | 64           | - PH.D. of Education, Sardar Patel<br>University, India<br>- ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต<br>(ศษ.ม.) วิชาเอกบริหารการศึกษา<br>มหาวิทยาลัยขอนแก่น<br>- ปริญญาตรี การศึกษามหาบัณฑิต (กศ.บ.)<br>วิชาเอกคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัย<br>ศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพิษณุโลก<br>- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรร่วม<br>เอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร<br>(จปรอ.) รุ่น 24<br>- หลักสูตรเสริมกับบริหารระดับสูง (ส.บ.ส.)<br>สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการ<br>พลเรือน รุ่น 6 | -                                 | -   | ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน<br>2562<br>2560-2562<br>2559-2560<br>2558-2559 | กรรมการอิสระ และกรรมการ<br>ตรวจสอบ<br>เลขาธิการคณะกรรมการการ<br>อาชีวศึกษา<br>เลขาธิการคณะกรรมการ<br>การศึกษาขั้นพื้นฐาน<br>รองเลขาธิการคณะกรรมการ<br>การศึกษาขั้นพื้นฐาน<br>ผู้ช่วยเลขาธิการคณะกรรมการ<br>การศึกษาขั้นพื้นฐาน | บริษัท แกรมอนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา<br>สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน<br>สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน<br>สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน  |
| 12           | นายสมชาย ศิริรัตนพิทักษ์<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการ<br>บริษัท) | 65           | - ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์<br>สาขาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน<br>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์<br>- ปริญญาตรี นิติศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  | -                                 | -   | ม.ย. 2556 - ปัจจุบัน<br>2549 - 2555<br>2526 - 2549                  | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายกฎหมาย<br>ที่ปรึกษาทางกฎหมาย<br>พนักงานอาวุโส  | บริษัท แกรมอนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>กลุ่มบริษัท เคพีเอ็น เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น, เคพี<br>เอ็น คอร์ปอเรชั่น, เคพีเอ็น แลนด์, เคพีเอ็น โฮลดิ้ง, เค<br>พีเอ็น ฟลอสติค, เคพีเอ็น ออโตโมทีฟ, สถาบันดนตรี<br>เคพีเอ็น<br>บริษัท สำนักงานกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง   |  |   |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|--|--|---|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ  |
| 13           | นางสาวทิพพร พานิชพงษ์<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายปฏิบัติการ) | 59           | - ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (ระบบสารสนเทศ<br>ธุรกิจ) Wollongong University<br>รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย<br>- ปริญญาตรีสาขาบัญชี<br>มหาวิทยาลัยรามคำแหง | -                                 | -   | มี.ค. 2554 – ปัจจุบัน<br><br>ธ.ค. 2550 – ก.ย.<br>2552<br><br>2549 – ก.ย. 2550<br><br>ส.ค. 2547 – ม.ค.<br>2549<br><br>ก.ค. 2544 – ก.ค.<br>2547<br><br>2543 – มิ.ย. 2544<br>2541 – 2543<br><br>2539 – 2541 | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายปฏิบัติการ<br>ผู้จัดการฝ่ายการเงิน<br><br>ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายปฏิบัติการ<br>ผู้อำนวยการฝ่ายการพาณิชย์<br><br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายปฏิบัติการ และ<br>กรรมการบริหาร<br>หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์<br>หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์<br>ลูกค้าต่างประเทศ<br>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ<br>บริหารการเงิน | บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท บอรรด คอมมิตี้ (ประเทศไทย) จำกัดและ<br>บริษัท บอรรด แล็ดจ์แอนด์เรสซิเดนซ์ (ประเทศไทย)<br>จำกัด<br>บริษัท หลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด<br><br>บริษัท บอรรด คอมมิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด และ<br>บริษัท บอรรด แล็ดจ์แอนด์เรสซิเดนซ์ (ประเทศไทย)<br>จำกัด<br>บริษัท หลักทรัพย์ เอชเอสบีซี (ประเทศไทย) จำกัด<br><br>บริษัท หลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด<br>บริษัท หลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด<br>ไอเอ็นจีเบงคิงส์วี สำนักงานประเทศไทย |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อสกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง  |   |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|---|---|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง   |
| 14           | นายสกลิต เกียรติกระจ่าง<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายบัญชี)                                    | 52           | - ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน)<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์<br>- ปริญญาตรีสาขาบัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งประเทศไทย<br>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย:<br>Director Accreditation Program (DAP<br>2567)   | -                                 | -   | ก.ย. 2556 – ปัจจุบัน<br>ก.พ. 2566 – ปัจจุบัน<br>2552 – ส.ค. 2556<br>2542 – 2552 | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายบัญชี<br>กรรมการอิสระและกรรมการ<br>ตรวจสอบ<br>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบ<br>ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ  |
| 15           | นายสมศักดิ์ ชัยพิรุณสวัสดิ์<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบ และ<br>พัฒนาโครงการ) | 59           | - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  | -                                 | -   | พ.ค. 2557 – ปัจจุบัน<br>2555 – เม.ย. 2557<br>2555                               | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและ<br>พัฒนาโครงการ<br>ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายก่อสร้าง,<br>ออกแบบและพัฒนาโครงการ<br>รองผู้อำนวยการแผนกออกแบบ  |
| 16           | นายพีรพล นนทสูติ<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายขายและการตลาด)                                   | 47           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Judge<br>Business School University of<br>Cambridge ประเทศอังกฤษ<br>- ปริญญาโท เศรษฐกิจและการเงินระหว่าง<br>ประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาตรี ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ<br>และการศึกษาเอเชียตะวันออกเฉียง The George<br>Washington University วอชิงตัน ดีซี<br>ประเทศสหรัฐอเมริกา | -                                 | -   | 2558 – ปัจจุบัน<br>2554 – 2558<br>2550 – 2553<br>2548 – 2550<br>2547 – 2548     | บริษัท แกรมอนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท แกรมอนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>สำนักงานภาคท่องเที่ยววิเทศบริเตน<br>บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา<br>ประวัติอบรม               | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง   |  |
|--------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|--|--|
|              |   |              |   |                                   |   | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง  |
| 17           | นายสุทธิพงษ์ จิตนิสัย<br>(รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายและพัฒนาธุรกิจ) | 58           | - ปริญญาตรีสถาปัตยกรรม<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | -                                 | -   | 2558 – ปัจจุบัน<br><br>เม.ย. 2558 – ต.ค.<br>2558<br>2547 – 2558<br><br>2532 – 2547 | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ<br>ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม<br>ปฏิบัติการ 2<br>ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่าย<br>ออกแบบและพัฒนาธุรกิจ<br>สถาปนิก<br><br>บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด<br>ในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน)<br><br>บริษัท คาซ่า จำกัด |

## 1.2 เลขานุการบริษัท

นายสมชาย ศรีรัตนพิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และให้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
2. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการหนังสือเชิญผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นโยบายการกำกับกับดูแลกิจการที่ดีและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้คณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์สินของกรรมการหรือผู้บริหาร
6. ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อมูลและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



1.3 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

| รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร   | บริษัทฯ    | บริษัทย่อย |
|--|------------|------------|
| นายวิชัย ทองแดง  | X, ///     | //         |
| ดร. พิจิตต์ รัตกุล   | //, /      | //         |
| นายศานิต อรรถญาณสกุล   | //, ///    | //         |
| นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี   | //, ///, V | //         |
| นายคมรินทร์ นนทล้ำ   | //, ///    | //         |
| นายสุรเดช นนทล้ำ   | //, ///    |            |
| นายวิฑริส วิภากุล  | //, ///, V | //         |
| นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอห์ (Mr. Lothar Richard Pehl)<br>(ลาออกวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566) | //         |            |
| นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ  | ////       |            |
| นายพรชัย กิตติปัญญางาม   | ////       |            |
| ดร. บุญรักษ์ ยอดเดเพชร   | ////       |            |
| นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์   | V          |            |
| นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์   | V          |            |
| นายสวาทิต เกียรติกระจาย  | V          |            |
| นายสมศักดิ์ ชัยพิทรสวัสดิ์   | V          |            |
| นายพีรพล นนทสุติ   | V          |            |
| นายสุทธิพงษ์ จิตินัย   | V          |            |

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = ประธานกรรมการบริหาร // = กรรมการ  
/// = กรรมการบริหาร //// = กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ V = ผู้บริหาร

เอกสารแนบ

# 2

รายละเอียดเกี่ยวกับ  
กรรมการของบริษัทย่อย

**เอกสารแนบ 2**  
**รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย**

| รายชื่อกรรมการ                    | รายชื่อบริษัทย่อย                 |                             |                          |  |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|
|                                   | บริษัท ฮอนเนอร์<br>บิวซิเนส จำกัด | บริษัท อีวี แกรนด์<br>จำกัด | บริษัท โอเวนเดล<br>จำกัด | บริษัท โรงแรมรอยัล<br>ออคิด (ประเทศไทย)<br>จำกัด (มหาชน) |
| 1. นายวิชัย ทองแดง                |                                   |                             |                          | //   |
| 2. นายพิจิตต รัตตกุล              | //                                | //                          | //                       | //   |
| 3. นายศานิต อรรถญาณสกุล           | //                                | //                          | //                       | //   |
| 4. นายวิทวัส วิภากุล              | //                                | //                          | //                       | //   |
| 5. นายอมรินทร์ นฤหาล้า            | //                                | //                          | //                       | //   |
| 6. นางสาววิลาวัดน์ เหลืองนาคทองดี | //                                |                             | //                       | //   |

หมายเหตุ: // = กรรมการ

**รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของกิจการร่วมค้า**

| รายชื่อกรรมการ                         | กิจการร่วมค้า             |  |                                      |
|--|---------------------------|--|--------------------------------------|
|  | บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ รีเวอร์<br>ฟอร์เรสต์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ โกลบอล<br>โกลฟส์ จำกัด |
| 1. นายศานิต อรรถญาณสกุล                | //                        | //                                       | //                                   |
| 2. นายวิทวัส วิภากุล                   | //                        | //                                       |                                      |
| 3. นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ <sup>(1)</sup> | //                        | //                                       |                                      |
| 4. นายโยทาโร ทานากะ                    | //                        | //                                       |                                      |
| 5. นายพิจิตต รัตตกุล                   |                           |  | //                                   |
| 6. นางสาวเบญจมาศ กองวารี               |                           |  | //                                   |
| 7. นางสาวพัทธวิรา นิธิพรพิมพ์          |                           |  | //                                   |

หมายเหตุ: // = กรรมการ

<sup>(1)</sup> เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายเคอิจิโร่ ยาซาวะ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566

เอกสารแนบ

# 3

รายละเอียดเกี่ยวกับ  
หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

### เอกสารแนบ 3

#### รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

##### (1) ชื่อและตำแหน่งงาน

ชื่อ : นายโรจน์ สุภิธร

ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน

##### ประสบการณ์ทำงาน

- ต.ค. 2552 – ปัจจุบัน : ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้
- ม.ค. 2552 – ส.ค. 2552 : ที่ปรึกษาอาวุโส, บจก. ดีลอยท์ ทูช โทมัสต์ ไซยยศ
- ก.ค. 2549 – ธ.ค. 2551 : พนักงานตรวจสอบภายใน รองผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง, บจก. ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์
- ม.ค. 2548 – มิ.ย. 2549 : พนักงานตรวจสอบภายในเทียบเท่าหัวหน้าฝ่าย, บมจ. บ้านปู
- มี.ค. 2546 – ธ.ค. 2547 : พนักงานตรวจสอบภายในอาวุโส, บจก. ทีเอ ออเรนจ์
- ม.ค. 2540 – พ.ค. 2542 : พนักงานตรวจสอบภายใน, บมจ. ธนาคารกรุงเทพ

##### ประวัติการศึกษา และประกาศนียบัตรทางวิชาชีพ

- พ.ศ. 2552 : Certified Internal Auditor (CIA)
- พ.ศ. 2546 : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)
- พ.ศ. 2540 : ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)
- พ.ศ. 2535 : มัธยมศึกษา โรงเรียนมัธยมวัดมกุฎกษัตริย์

##### ประสบการณ์ฝึกอบรม (ล่าสุด)

- กันยายน 2558 : CG Forum 3/2015 “Risk Oversight : High Priority Roles Of the Board” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- พฤศจิกายน 2555 : Creative Problem Solving Techniques for Auditor สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.)
- ตุลาคม 2555 : Operational Auditing สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.)
- สิงหาคม 2555 : Tools and Techniques for The Audit Manager สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.)
- กรกฎาคม 2555 : Fraud Audit สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.)
- มิถุนายน 2555 : Internal Quality Assessment สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.)

(2) **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ**

มติคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 6 ประจำปี 2552 ที่ประชุมเมื่อพิจารณาคุณสมบัติแล้ว เห็นว่า นายโรจน์ สุگیر มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในตำแหน่งดังกล่าว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ คัดเลือกนายโรจน์ สุگیر เข้าดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท

(3) **การแต่งตั้งถอดถอน**

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่อนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยกำหนดไว้เป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ

4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ  
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการ  
ประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4  
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ  
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิประโยชน์การใช้ และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยไว้ใน “ส่วนที่ 1.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ”

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี



เอกสารแนบ

5

รายงานประจำปี  
ของคณะกรรมการตรวจสอบ

## รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 คนที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายพรชัย กิตติปัญญางาม นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณและ ดอกเตอร์บุญรัตน์ ยอดเพชร โดยกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คนไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2566 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

### 1. การให้ความเห็นชอบต่อการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2566 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงได้มีการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี เพื่อปรับปรุงจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบมจ. แกรนด์ แอสเสทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่าง เพียงพอ

### 2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบและวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายงานการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2566 ทุกไตรมาสที่จัดทำโดยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปี 2566 เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน รวมทั้งการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในของผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบถามความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีการสุ่มตรวจอยู่เป็นระยะ

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท

### 4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดให้มีการสอบทานและติดตามให้ บริษัทฯ ดำเนินการปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายอื่นที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีการประชุมเพื่อรับทราบผลการปฏิบัติงานของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส

จากการสอบทานดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบ่งชี้ที่ทำให้เชื่อว่า บริษัทฯ มีเจตนาที่จะละเว้นไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมายที่มีสาระสำคัญ

### 5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ รวมถึงการจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายใน และการพัฒนาความรู้ ทักษะ และความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

### 6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส พร้อมทั้งได้เสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ซึ่งฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะอย่างเหมาะสม

### 7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

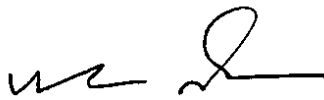
คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจะนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวจนาต ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8435 และ/หรือ นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8470 และ/หรือ นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9548 จากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัทฯ

ในรอบปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ลงนาม)



นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ

THE WORLD OF LUXURY EXPERIENCE

**GRANDE ASSET**  
HOTELS & PROPERTY

ห้องเลขที่ 3203-4 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32  
388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ (0) 2204 9900 โทรสาร (0) 2204 9999  
Room 3203-4 Exchange Tower 32<sup>nd</sup>  
388 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

**AMATARA**  
RESIDENCES RAYONG

**HYATT**  
REGENCY™  
BANGKOK SUKHUMVIT

**THE WESTIN**  
GRANDE SUKHUMVIT  
BANGKOK

**SHERATON**  
Royal Orchid Hotel & Towers

**SHERATON**  
Hua Hin Pranburi Villas

**SHERATON**  
Hua Hin Resort & Spa