

GRANDE ASSET

HOTELS & PROPERTY

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568

แบบ 56-1 One Report

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	52
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	65
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	68
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	103
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	107
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	115
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	126
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	135
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	148
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท	237
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	251
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	252
เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	254
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	255

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

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 และเป็นวิธีในการเพิ่มมูลค่าให้กิจการในการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินในระยะยาว

โดยบริษัท ได้แบ่งแยกการดำเนินงานและแผนงานของธุรกิจ ออกเป็น 4 ประเภท คือ

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** บริษัทเน้นการลงทุนในโครงการในทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ หรือแหล่งท่องเที่ยว มีศักยภาพในการพัฒนาสูง สามารถเข้าถึงเครือข่ายการคมนาคมที่สะดวก หลากหลาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อมในบริเวณใกล้เคียง อาทิ โรงแรม สถานศึกษา สถาบันบันเทิง ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ฯลฯ โดยเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง – สูง ที่ต้องการความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต
- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยบริษัท เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัท ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด หรือในอนาคตไปยังต่างประเทศ โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย
- (ค) **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่**
ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้
 - ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
 - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เช่า โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
 - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า โครงการ เดอะ เทรนด์

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

1.1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 2568 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 2566

- เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 40,000,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทรวมจากเดิม 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 โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทย่อยยังมีได้ออกจำหน่ายให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 178,582,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,323,497,050.00 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่

สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพคงเหลือจำนวน 1,305,874,077 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

- เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ 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 บริษัทพร้อมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566

ปี 2567

- เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด จำนวน 42,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,200,000 บาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2567
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด จำนวน 420,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน
- เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทขายทรัพย์สินและธุรกิจโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในราคาขายรวมทั้งสิ้น 5,055,555,555 บาท ให้แก่บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆและไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์โรงแรมดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567
- เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด จำนวน 252,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.20 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

ปี 2568

- เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2568 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่ ได้แก่ “บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด” เพื่อประกอบกิจการให้เช่าที่ดินและลงทุน โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด จำนวน 294,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 29.40 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอเรนซ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

- เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2568 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด จำนวน 210,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

1.1.3. การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้

ตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 (GRAND271A)	1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกหุ้นกู้เดิม	134.60 ล้านบาท	เดือนมีนาคม 2568	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 (GRAND254B) ที่ จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 เมษายน 2568 จำนวน 277.10 ล้านบาท (ใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด)
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 (GRAND267A)	1. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นในกิจการ	48.10 ล้านบาท	ภายในเดือน กรกฎาคม 2568	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นในกิจการ

1.1.4. ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่น

1. บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

“จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ”

หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ยหรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอ่าววัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ

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

“จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

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

(หมายเหตุ: บริษัทได้รับการผ่อนผันหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ในการดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวดสิ้นไตรมาสและงวดสิ้นปีบัญชี โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570 สำหรับหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ของหุ้นกู้รุ่น GRAND267A การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2568 ของหุ้นกู้รุ่น GRAND25DA, GRAND257B, GRAND264A, GRAND25OB, GRAND263A และการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 ของหุ้นกู้รุ่น GRAND254A เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 และการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 (ครั้งที่เลื่อน) ของหุ้นกู้รุ่น GRAND257A, GRAND259B, GRAND271A และการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 (ครั้งที่เลื่อน) ของหุ้นกู้รุ่น GRAND259A เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568)

2. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึง 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม						
ห้องพัก	1,306	60	1,707	62	1,591	58
อาหารและเครื่องดื่ม	581	27	751	27	757	27
อื่น ๆ ¹	99	5	72	3	58	2
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,986	92	2,530	92	2,406	87
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	25	1	55	2	169	6
รายได้ค่าเช่า	44	2	52	2	46	2
เงินปันผลรับ	6	-	11	-	11	-
รายได้อื่น ²	114	5	101	4	133	5
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,175	100	2,749	100	2,765	100
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (%)	(21%)		(1%)		46%	
อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงแรม (%)	(22%)		5%		54%	
อัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	(55%)		(67%)		24%	

หมายเหตุ 1) รายได้อื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน ศูนย์ออกกำลังกาย และศูนย์บริการธุรกิจ เป็นต้น

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา รายได้จากกรรณการเลิกสัญญา 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 และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 สะดวกสบายก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคม 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)

โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ทแบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการ บลู ลากูน คอนโดมิเนียม (Blue Lagoon Condominium) และโครงการไอร์แลนด์ วิลล่า (Island Villas) ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม เซอร่าตัน ห้วยหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โครงการห้วยหิน 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 จุดเด่นของโครงการคือทำให้ลูกค้ามีความรู้สึกเหมือนอยู่บนเกาะพิเศษส่วนตัวและอยู่ไม่ห่างจากชายหาดห้วยหินมากนัก

โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit)

โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย สูง 40 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน จูเนียร์เพนท์เฮ้าส์ และเพนท์เฮ้าส์ 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 และพื้นที่เพื่อการพักผ่อนบริเวณหาดฟ้า สูง 9 ชั้น 1 อาคาร โครงการนำเสนอห้องชุดหลากหลายแบบ แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 476 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน ดูเพล็กซ์ ลอฟท์ ดูเพล็กซ์ เพ้นท์เฮ้าส์ และวิลล่า เพ้นท์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 27 ถึง 178 ตารางเมตร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบันทางโครงการยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มเป้าหมาย High-End ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor)

โครงการ“ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ ซึ่งประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 45 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 311 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน และ เพ้นท์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 40 ถึง 357 ตารางเมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกว่า 2,000 ตารางเมตร ทั้งหมด 8 ชั้น 28 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 หรือศูนย์การค้าระดับลักซ์ ชวรี เซ็น เอ็มควอเทียร์ (Emquartier), เอ็มโพเรียม (Emporium)

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ เกิดจากการผนึกกำลังกันระหว่าง 3 บริษัทชั้นนำของไทย และระดับโลก ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ชูมิโตโม ฟอว์เรสต์ สิงคโปร์ แอลทีดี บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อันดับ 1 ใน 5 ของประเทศญี่ปุ่น มาร่วมกันพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์เวิร์ทที่ที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองไทย

ทางบริษัท จึงให้ความมั่นใจได้ว่า โครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” จะเป็นหนึ่งในโครงการที่ดีที่สุดในเมืองไทย เพราะเราให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับมาตรฐานในการออกแบบ การก่อสร้าง วัสดุที่เลือกใช้ในโครงการ รวมไปถึงการคัดสรรการบริหารฮอสพิทอลิตี้ระดับโลก เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” ได้รับสิ่งที่ดีที่สุด ทั้งนี้โครงการยังได้รับรางวัล Award Winner ดังนี้

- Residential High-Rise Development Thailand: International Property Awards 2020, London
- Global Winner, Grand Entrance Design: International Property Awards 2024–2025, London
- Best Luxury High Rise Living Interior Design: Luxury Lifestyle Awards 2023, New York
- Five Stars, Best Residential Interior Apartment for Thailand: International Property Awards 2025–2026, Bangkok
- Five Stars, Kitchen Design for Thailand: International Property Awards 2025–2026, Bangkok
- Residential High Rise Development Thailand: Asia Pacific Property Awards 2020–2021, Bangkok
- Shortlisted Nominee, Interior Design Scheme (Global): The International Design & Architecture Awards 2022
- Shortlisted Nominee, City Space Penthouse (Global): The International Design & Architecture Awards 2024
- Shortlisted Nominee, Interior Design Scheme (Asia-Pacific): The International Design & Architecture Awards 2023 & 2024
- Global Awards Best International Kitchen Design: International Property Awards 2025-2026

ปัจจุบันทางโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่ โดยปัจจุบันกำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์

โครงการอมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง (Amatara Residences Rayong)

โครงการ อมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง เมกะโปรเจกต์ บนพื้นที่ 92-3-12 ไร่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเมืองไทย ร่วมกับ “อมาธारा เวลเนสเซอร์วิสส์” แปรนักรูธุรกิจ Holistic Wellness ที่อิงที่ประสบความสำเร็จจากภูเก็ต เดินหน้าปั้นโครงการที่อยู่อาศัยระดับ อัลตราลักซ์วรี อมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง ประกอบด้วยพูลวิลล่าริมชายหาดแบบ 3 และ 4 ห้องนอนที่แล้วเสร็จและพร้อมเข้าพัก พร้อมวางแผนพัฒนาเฟสสอง เตรียมนำเสนอพูลวิลล่าบนเนินเขาวิเวทแห่งแรกหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง ตลอดจน สกาย บาร์ สุดหรูวิเวทเลสุดตระการตาแบบพาโนรามาแห่งแรกในระยอง อีกหนึ่งไฮไลต์สำคัญของโครงการคือบริการอันเหนือระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับเวลด์คลาส พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครันตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ Health & Well-Being พร้อมปักหมุดเป็นเคสดินแดนที่พักอาศัยและบ้านตากอากาศเพื่อสุขภาพระดับโลก มุ่งสร้างเวลเนสคอมมูนิตี้แบบครบวงจรหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง และร่วมผลักดันให้ระยองและประเทศไทยเป็น Wellness Tourism Hub ของโลก

โครงการ อมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง ได้สามบริษัทดีไซน์ชื่อดังมาร่วมรังสรรค์เมกะโปรเจกต์สุดตระการตา ทั้ง นาวาดีไซน์สตูดิโอ, แอท อีส อี อินทีเรียร์ (That IS IT Interior) และ IBUKU Design Studio ซึ่งโด่งดังจากผลงานสถาปัตยกรรมเพื่อความยั่งยืนและมุ่งเน้นการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดย โครงการ อมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง นับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่จับมือกับ IBUKU Design Studio เพื่อออกแบบสิ่งก่อสร้างในโครงการ ด้วยการดูแลงานดีไซน์โดยทั้งสามบริษัท ทุกพื้นที่ในโครงการ พร้อมนำเสนอแบบที่เน้นดีไซน์เรียบหรูสวยงามแบบไม่มีวันล้าสมัย พร้อมเลือกวัสดุ พรีเมียมและงานดีไซน์ที่กลมกลืนกับธรรมชาติ ทั้งภูเขารายล้อมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่กว่า 5,500 ต้น ซึ่งเป็นต้นไม้ดั้งเดิมในพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุรักษ์ไว้ รวมถึงวิเวทเลตะวันออกอันงดงาม พร้อมจัดเต็มพื้นที่ส่วนกลางเพื่อไลฟ์สไตล์หรูหราเหนือระดับ สระว่ายน้ำอินฟินิตี้, ร้านอาหาร, สกาย บาร์ และบีชคาเฟ่ ตลอดจนเซอร์วิสที่ส่งเสริมสุขภาพองค์รวมแบบยั่งยืน เหมาะสำหรับผู้รักที่ต้องการเติมเต็มไลฟ์สไตล์การพักผ่อนร่างกายและจิตใจ ตลอดจนครอบครัวเล็ก-ใหญ่ โดยสมาชิกทุกคนสามารถเพลิดเพลินกิจกรรมมากมายในโครงการร่วมกันได้อย่างลงตัว

ในฐานะผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเมืองไทย เรามุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่ยกระดับความสุขในทุกมิติของผู้อยู่อาศัยผ่านการดีไซน์ให้ตัวโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ชีวิตอันสะดวกสบาย โดย อมาธारा เรสซิเดนซ์เซส ระยอง เป็น Branded Residence ในเชกเมนต์ลักซ์วรีที่นำเสนอที่สุดแห่งการอยู่อาศัย พร้อมยังเหนือกว่าด้วยการมอบบริการด้านสุขภาพแบบองค์รวม (Holistic Wellness) สอดรับกับเมกะเทรนด์ของโลกยุคใหม่ โดยเราได้ตั้งแบรนด์ อมาธारा เวลเนสเซอร์วิสส์ ที่โดดเด่นด้านธุรกิจการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร ซึ่งได้รับรางวัลกินรี ระดับเหรียญทอง ประเภทการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ สาขาเวลเนส แอนด์ สปา ริทิต จากการประกาศผลรางวัลอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย ครั้งที่ 14 ประจำปี 2566 เชื่อว่าการผนึกกำลังกับพันธมิตรที่แข็งแกร่งด้านสุขภาพ จะส่งให้โครงการฯ เป็นเวลเนสแลนด์มาร์กใหม่ระดับเวลด์คลาสได้ไม่ยาก พร้อมร่วมผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่ฮับท่องเที่ยวด้านสุขภาพชั้นนำของโลก แกรนด์ แอสเสทฯ ยังคงยึดมั่นใน

การพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ดีมานด์ของตลาดเพื่อมอบการลงทุนที่คุ้มค่าและมอบฟังก์ชันการอยู่อาศัยเหนือระดับ โครงการฯ ตั้งอยู่บนทำเลเปี่ยมศักยภาพใจกลางเขตการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ฮับใหญ่แห่งอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวภาคตะวันออก ใกล้ทั้งกรุงเทพฯ และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ตอบโจทย์ดีมานด์จากทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำธุรกิจหรือพักอาศัย

ปัจจุบันการพัฒนาโปรเจกต์ในเฟสแรกเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้ว พร้อมเข้าอยู่ทั้งสิ้น 9 หลัง มีทั้งแบบ 2, 3 และ 4 ห้องนอน และปีนี้บริษัทเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการสำหรับ Bambu Beach Club ที่ออกแบบโครงการโดย IBUKU และบริหารจัดการโดย อมาธारा เวลเลเซอร์ รีสอร์ท เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์เหนือระดับให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ทั้งยังเปิดให้คนทั่วไปได้แวะเวียนมาเที่ยว ดมดื่มนั่งพักผ่อนวิวทะเล นอกจากนี้ ในปี 2568 โครงการยังมีแผนสร้าง “Sky Bar” สเปซเสิร์ฟเครื่องดื่มทะเลแบบพาโนรามาแห่งแรกของระยองให้ชาวระยองเตรียมปักหมุดเป็นเดสทินชันชมอาทิตย์อัสดงริมทะเลที่สวยงามแห่งภาคตะวันออก จากนั้นในปี 2569 จะเริ่มการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ “อมาธारा เวลเลเซอร์ รีสอร์ท ระยอง” ซึ่งจะประกอบด้วยบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกระดับห้าดาวเต็มรูปแบบ ตั้งแต่ ห้องพัสดุหรู 150 ห้อง ห้องอาหาร คลับเลาจ์ พูลบาร์ บีชบาร์ คิส์คลับ พื้นที่จัดการประชุมเพื่อรองรับนักเดินทางกลุ่ม MICE และบริการด้าน Wellness ที่มุ่งเน้นดูแลสุขภาพอย่างครอบคลุม เพื่อร่วมผลักดันตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง มีจำนวนวันพักที่ยาวนาน และมีการใช้จ่ายเฉลี่ยสูงขึ้น สอดรับกับเป้าหมายของอีอีซี รวมถึงเป้าหมายของประเทศไทยในการเป็นจุดหมายปลายทางด้านสุขภาพของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเอง หรือเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อหรือเช่าที่ดิน จัดหาและจัดจ้าง ที่ปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ซัพพลายเออร์ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการดังกล่าว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัท ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International ให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม โดยบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) กรุงเทพมหานคร โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (Royal Orchid Sheraton Riverside Hotel Bangkok) ซึ่งบริษัทเข้าซื้อธุรกิจมาในเดือนเมษายน 2561 โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort and Spa) จังหวัดเพชรบุรี และโรงแรมเชอราตัน 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®

รายละเอียดโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท มีดังต่อไปนี้

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

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับบริการโรงแรมครบวงจร อาทิเช่น ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ เวสติน เวิร์คเ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารีน่า สปา

โรงแรมเดอะ เวสติน 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, เวสติน เวิร์คเ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ, วารีน่า สปา และสถานเสริมความงาม	8
ห้องพักและห้องสวีท	10-24
ห้องจัดเลี้ยง Altitude	25

ด้านห้องพัก

โรงแรมเดอะ เวสติน 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
รวม	362

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	2568	2567	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	59.6%	64.4%	69.6%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	5,425	5,830	5,167

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มุ่งเน้นการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการจัดเลี้ยง โดยเน้นที่คุณภาพของบริการที่ประทับใจ และคุณภาพของอาหารที่จัดเตรียมโดยพ่อครัวที่มีประสบการณ์ ภายในโรงแรมมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

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

ห้องสัมมนา/จัดเลี้ยง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ชั้น	ความจุ (คน)
ห้องสเตรทรูม 3 (State Room 3)	148.50	8	คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60
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 เวสติน 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® เป็นบริการพิเศษสำหรับลูกค้าของเวสตินที่มาใช้บริการห้องพักแบบครอบครัว ซึ่งเน้นความสำคัญของเด็ก โดยจัดอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับเด็กไว้บริการเป็นพิเศษ ตลอดจนของเล่น เตี้ยงสำหรับเด็กเล็ก ซึ่งเป็นเครื่องมือพิเศษที่จัดไว้ตามมาตรฐานเวสตินไว้บริการเด็กที่มีอายุระหว่าง 3-12 ปี

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (Royal Orchid Sheraton Riverside Hotel Bangkok)

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง 30 สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย อยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานตากสินเพียง 1.6 กิโลเมตร ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร โรงแรม และห้างสรรพสินค้า อีกทั้งยังอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โรงแรมบริหารจัดการโดยกลุ่ม Marriott International ในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย 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
รวม	726

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	2568	2567	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	71.5%	69.8%	59.4%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,964	3,877	3,841

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 ให้บริการห้องพักรวม จำนวน 241 ห้อง โดยเป็นห้องสวีท จำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักเชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลาภูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตร ทอดตัวยาวไปตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้نانาชนิดแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งเพลิดเพลินไปกับวิวทะเล ท้องฟ้าสีคราม และชายหาดที่สวยงาม ห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย อบอุ่นด้วยโคมไฟและการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย

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

ห้องอาหารและบาร์ของรีสอร์ทให้บริการทั้งอาหารไทยต้นตำรับ เมนูเด่นจากประเทศต่างๆ ในเอเชีย รวมทั้งอาหารนานาชาติ นอกจากนั้นยังมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มความสุขสนุกสนานในวันพักผ่อนแก่ผู้เข้าพัก อาทิ เทนนิส กีฬาทางน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ สนามกอล์ฟระดับโลกที่อยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ท หรือเลือกผ่อนคลายที่ “ซายน์ สปา ฟอ์ เชอราตัน” ซึ่งให้บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล และทรีทเม้นต์ต่างๆ ที่ช่วยฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย หรือเพื่อเสริมความงาม สำหรับผู้เข้าพักวัยเยาว์ “สตาร์ คลับ” เป็นพื้นที่กิจกรรมของคุณหนูๆ มีทั้งกิจกรรมเสริมทักษะและสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินของเด็กๆ โดยเฉพาะ

ด้านห้องพัก

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

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

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

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	2568	2567	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	56.1%	62.1%	52.9%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,588	3,425	3,569

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 (InAsia) เปิดให้บริการอาหารค่ำ นำเสนอเมนูเด่นๆ จากประเทศต่างๆ ในเอเชีย สามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 100 ท่าน ผู้ใช้บริการสามารถเลือกนั่งได้ทั้งบริเวณนอกห้องอาหารติดสระว่ายน้ำ หรือภายในห้องปรับอากาศ ติดกันคือ **“เท็น ดิกรี ไวน์เซลล์าร์”** ห้องเก็บไวน์และแชมเปญนานาชาติรวมทั้งไวน์ในคอลเล็กชั่น “ไวน์ ออฟ เดอะ เวิลด์” เปิดให้บริการอาหารค่ำทุกวัน ตั้งแต่เวลา 18.00-22.30 น.

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

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

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

การให้บริการด้านอื่นๆ

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

นอกจากนี้เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์อย่างมีระดับไม่เหมือนใคร ให้กับงานเลี้ยงสังสรรค์ของคุณ ไม่ว่าจะเป็นงานเลี้ยงริมสระในแบบลา구나 งานเลี้ยงท่ามกลางสวนเขียวชอุ่ม หรืองานเลี้ยงในบรรยากาศ

สบายๆ ริมหทะเลอ่าวไทย โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถเสริมสร้างความประทับใจในทุกรูปแบบ ให้ทุกโอกาสสำคัญเต็มเปี่ยมไปด้วยช่วงเวลาแห่งความน่าประทับใจและน่าจดจำ

ร้านจำหน่ายสินค้า รีสอร์ทมีร้านจำหน่ายสินค้า 2 ร้าน คือ ร้านเชอราตัน แกลลอรี จำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค และร้านจำหน่ายชุดสูทสำเร็จรูป, ชุดสตรีตี๋ไซน์สวย พร้อมบริการรับตัดสูท

สตาร์ คลับ คลับสำหรับเด็กๆ เสนอพื้นที่พิเศษเฉพาะสำหรับเด็กอายุระหว่าง 4-12 ปี ลักษณะเหมือนบ้านรูปทรงลูกเต๋าสีสันขนาดใหญ่ แยกจากตัวอาคารของรีสอร์ท พื้นที่กว้างขวาง เพอร์เนเจอร์สีสดใส อุปกรณ์ต่างๆ ออกแบบมาสำหรับเด็กๆ โดยเฉพาะ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เด็กๆ ได้สนุกกันอย่างเต็มที่กับของเล่น อุปกรณ์การเรียนรู้ที่ช่วยเสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ของเด็กครบครัน แวดล้อมรอบด้วยสนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น ทุกๆ วัน สตาร์คลับจัดกิจกรรมที่ช่วยฝึกฝนความคิดและจินตนาการของเด็กๆ สนามเด็กเล่นด้านหน้าสตาร์ คลับเป็นพื้นที่ที่ให้เด็กๆ สนุกสนานและได้ออกกำลังกายมากยิ่งขึ้น 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 ห้องอาบแร่ที่สามารถนวดตัวด้วยสายน้ำ อ่างจากุซซี่ ห้องซาวน่า ห้องอบไอน้ำที่แยกเป็นสัดส่วนกันระหว่างชายและหญิง ติดกันคือ “ซาลอน” ดูแลปรนนิบัติความสวยงามของผมและเล็บให้กับผู้มาพักผ่อน ชายน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล บำบัดและบำรุงด้วยทรีตเมนต์ต่างๆ กว่า 40 รายการ อาทิ ทรีตเมนต์เพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย แขกคนสำคัญของ ชายน์ สปา จะได้รับความสุขไปกับมาตรฐานสปาสากระดับสูงด้วยทรีตเมนต์ที่หลากหลาย ได้รับการออกแบบโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออก และตะวันตก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ความผ่อนคลายอย่างล้ำลึก ทั้งการขัดตัว การฟื้นฟู และการนวดบำรุงผิว หรือทรีตเมนต์ยอดนิยมอันเป็นเอกลักษณ์ของชายน์ สปา รวมไปถึงผลิตภัณฑ์ของสปาระดับสูง Terraké จากประเทศฝรั่งเศส ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจของความเป็นสิริของธรรมชาติ (Forces of Nature) อันได้แก่ ธรณี (Earth) วารี (Water) สายลม (Air) พืชพรรณ (Plants) เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-21.00 น.

เชอราตัน ฟิตเนส โดย คอร์ เพอร์ฟอร์แมนส์ (Sheraton Fitness powered by Core Performance) โปรแกรมการออกกำลังกายที่เน้นความสำคัญหลักที่ จิตใจ โภชนาการ การเคลื่อนไหว และการพักผ่อน สามารถช่วยพัฒนาระดับพลังกล้ามเนื้อและความแข็งแรงให้ร่างกายได้อย่างมีประสิทธิภาพ 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 และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อน

นานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปรานบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่างๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรอย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่มีใครเสมอเหมือน พร้อมสไตล์ของการบริการชั้นเลิศด้วยการเชิ่คอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเลอร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำรับอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ "ห้องอาหารตาหลา" และ "ห้องอาหารลูน่า ลาปราน" ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอบอุ่นและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสรรค์เมนูอาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

เชอรادتัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า นำเสนอการเชื่อมโยงไปถึง เชอรادتัน หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา สำหรับการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ชายน์ สปา ฟอร์ เชอรادتัน และห้องอาหารทั้ง 5 แห่ง รวมถึงฟิตเนส เซนเตอร์ และวายน้ำแบบลากูน และสตาร์คลับอีกด้วย

ด้านห้องพัก

ท่ามกลางสวนสวยอันร่มรื่น ระเบียงพักผ่อนอันเปิดโล่ง ศาลาคลายร้อนริมสระน้ำที่มอบความเป็นส่วนตัว ผักบัวที่แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ หรือแม้แต่อ่างอาบน้ำกลางแจ้งที่รายล้อมด้วยดอกบัวสีอันสวยงาม วิลล่าแต่ละหลังได้รับการตกแต่งในโทนสีอบอุ่น สอดแทรกความสดใสของเส้นสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นความเรียบง่ายหากแต่สะดวกสบายในสไตล์ "พูลวิลล่า" พื้นที่ใช้สอยแบบร่วมสมัยของ "ดูเพล็กซ์ พูลวิลล่า สวีท" ความเป็นส่วนตัวอันโดดเด่นในแบบ "พูลวิลล่า สวีท" วิลล่าในทุกสไตล์ยังคงดำรงไว้ซึ่งคุณค่าหลักของแบรนด์ เตียนนอนหนานุ่มสบายอันเป็นเอกลักษณ์ "เชอรادتัน สวีท สลึปเปอร์ เบด" ที่จะช่วยให้การพักผ่อนในทุกค่ำคืน เป็นเวลาอันแสนสุข รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดแทรกด้วยความทันสมัยในด้านเทคโนโลยี อาทิ สัญญาณอินเตอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง แท่นวาง Docking Station ซึ่งจะยกระดับประสบการณ์แห่งการผ่อนคลายให้กับผู้มาเยือนที่ค้นหาการพักผ่อนอย่างมีไลฟ์สไตล์ ให้ดื่มด่ำกับบรรยากาศของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย หากแฝงไว้ด้วยความเป็นส่วนตัวอย่างแท้จริง

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี โรงแรมเชอรادتัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมเซอราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	2568	2567	2566
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (%)	57.2%	48.4%	40.3%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	6,559	6,803	7,281

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารดาหลา ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ **ดาหลา** ยังนำเสนอเอกลักษณ์อันโดดเด่นของแบรนด์เซอราดันที่ใส่ใจสุขภาพด้วย **“คัลเลอร์ ยัวร์ เฟลท”** เมนูที่จะสร้างสมดุลและสีสันให้กับอาหารจานโปรดสำหรับทุกคนในครอบครัว และช่วงเวลาของ **“เซอราดัน โซเชียล อวเวอร์”** สังคมเพื่อพบปะสังสรรค์ในอีกระดับของการลิ้มรสไวน์คัดสรรพิเศษคุณภาพเยี่ยม เปิดให้บริการอาหารเช้าแบบบุฟเฟต์ตั้งแต่เวลา 7.00-11.00 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.00-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-24.00 น. พิเศษทุกวันเสาร์กับบุฟเฟต์แบบบาร์บีคิวในมื้อค่ำ

ลูน่า ลาปราน (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

เซอราดัน แกลลอรี ร้านจำหน่ายสินค้า ภายใต้แบรนด์ Paul Ropp

(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท โดยให้เช่าพื้นที่ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (B1) และชั้น 1 ถึง ชั้น 4 พร้อมพื้นที่ที่จอดรถยนต์ในชั้น 1 ถึง ชั้น 4
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ภายในอาคารคอนโดโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤษภาคม 2562)
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ เดอะ เทรนด์ดี้

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

1.2.3. การตลาดและการแข่งขัน

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2568-2569 ยังอยู่ในช่วงปรับฐานและยอดขายยังไม่กลับสู่ระดับก่อนโควิด โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่ยอดขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเคยแตะ 120,000 ยูนิต์ต่อปี ขณะที่แนวโน้มฟื้นตัวยังคงคาดว่าจะยังเป็นแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าภาวะชะลอตัวจะยืดเยื้ออีก 2-3 ปี จากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอและอุปทานคงค้างในระบบที่สูง โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านหรูและคอนโดมิเนียม ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่งปรับกลยุทธ์ เจาะความต้องการซื้อเฉพาะกลุ่ม คัดเลือกทำเลอย่างแม่นยำ และปรับตัวสู่การพัฒนาโครงการคาร์บอนต่ำเพื่อบริหารความเสี่ยงในสภาพตลาดที่ยังเปราะบาง และเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 ยังคงอยู่ในช่วงปรับฐานอย่างชัดเจน โดยคาดว่าจะยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศปี 2568 จะอยู่ที่ราว 3 แสนหน่วย ลดลงจากระดับก่อนโควิด ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ปีละประมาณ 4 แสนหน่วย ซึ่งถือเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 7 ปี และยังมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่องไปอีก 2-3 ปี การเปิดตัวโครงการเปิดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มลดลง คาดว่าทั้งปี 2568 จะมีเพียงประมาณ 41,160 หน่วย ลดลงกว่า 33% หรือราว 20,000 หน่วย จากปี 2567 มูลค่ารวมลดลงเหลือ 2.4 แสนล้านบาท จากระดับ 4.18 แสนล้านบาท ในปีก่อนหน้า โดยกลุ่มแนวราบได้รับผลกระทบชัดเจนที่สุดเมื่อเทียบยอดเปิดใหม่ช่วง 9 เดือนแรกของปีกับปีก่อนหน้า ได้แก่ บ้านเดี่ยวลดลง 46% บ้านแฝดลดลง 45% ทาวน์เฮาส์ลดลง 36% ขณะที่คอนโดมิเนียมลดลงในอัตราที่น้อยกว่า อยู่ที่ 11%

ส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมให้คนต่างชาติ คาดว่าทั้งปี 2568 จะมีประมาณ 550 หน่วย หรือลดลง 4% ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมชะลอตัวในหลายพื้นที่ จังหวัดที่มียอดโอนลดลงมากที่สุดคือ ชลบุรี ลดลงประมาณ 800 หน่วย หรือลดลง 15% เชียงใหม่ ลดลงประมาณ 250 หน่วย หรือลดลง 28% และสมุทรปราการ ลดลงประมาณ 240 หน่วย หรือลดลง 34% เมื่อเทียบกับปี 2567 ส่วนจังหวัดมียอดโอนเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ กรุงเทพฯ ยอดโอนเพิ่มขึ้น 520 หน่วย หรือเพิ่ม 9% ประจวบคีรีขันธ์ เพิ่ม 200 หน่วย หรือเพิ่ม 66% และสุราษฎร์ธานี เพิ่ม 150 หน่วย หรือเพิ่ม 220% ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่ยังคงมีอยู่ แต่ศักยภาพของแต่ละพื้นที่เปลี่ยนแปลงเร็ว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเข้าใจ และปรับเปลี่ยนแผนให้ตรงกับความต้องการใน

ตลาดโลก โดยภูเก็ตยังคงเป็นตลาดศักยภาพสูง โดยยอดโอนในปี 2568 มียอดเพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับปี 2567 และคาดว่าจะสามารถเพิ่มสูงขึ้นได้อีกในปี 2569 และ 2570 จากกลุ่มชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดในลักษณะ สัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold)

ด้านภาพรวมการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 อยู่ที่ 12,000 ล้านบาท ลดลงราว 20% จากปี 2567 ที่มีวงเงินสินเชื่อ 15,000 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับสภาวะตลาดและการชะลอตัวนี้สะท้อนพฤติกรรมผู้ประกอบการที่ระมัดระวังมากขึ้น เนื่องจากสินเชื่อโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นการให้วงเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือการเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งในภาวะที่ตลาดยังมีสต็อกคงเหลือจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงชะลอการซื้อที่ดินและเลื่อนการเปิดโครงการ สำหรับปี 2569 ยังคงนโยบายสินเชื่อที่สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ ไม่เร่งปล่อยสินเชื่อตลาด โดยตั้งเป้าการปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569 อยู่ที่ 12,000 ล้านบาท โดยยังคงให้ความสำคัญกับลูกค้ากลุ่มเดิม ทั้งกลุ่ม บมจ. และ SME ที่มีความแข็งแกร่งทางธุรกิจ ซึ่งธนาคารมีการทำงานอย่างใกล้ชิดกับลูกค้าโดยมีทีม Relationship Manager (RM) คอยพูดคุยให้คำปรึกษานอกกับข้อมูลตลาดในเชิงลึกที่ธนาคารมี สำหรับแนวทางการปรับตัวของผู้ประกอบการ สิ่งสำคัญในสภาวะการณ์นี้ คือ การคัดเลือกทำเล และออกแบบรูปแบบสินค้าให้เชื่อมโยงกับกลุ่มเป้าหมาย เช่น ใกล้แหล่งงาน โรงเรียน หรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ หากโครงการไม่สามารถหาทำเลลักษณะดังกล่าวได้ ผู้ประกอบการควรพิจารณาลดขนาดเพื่อควบคุมความเสี่ยงการลงทุน

(ข) ธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์การท่องเที่ยวของปี 2568 มีการชะลอตัวลงเล็กน้อยจากปี 2567 เนื่องจากปัจจัยเรื่องกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังกลับมาไม่เต็มที่ โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในไทยปี 2568 มีจำนวน 32.97 ล้านคน เทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 35.55 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.23 จากปี 2567 อย่างไรก็ตามตลาดนักท่องเที่ยวหลัก 5 อันดับแรกยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย รัสเซีย อินเดีย และเกาหลีใต้

จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม มกราคม – ธันวาคม 2568 vs 2567

ภูมิภาค/สัญชาติ	จำนวน		%เปลี่ยนแปลง 2568/67
	2568	2567	
ทวีปเอเชีย	22,196,621	25,820,618	-14.04%
ทวีปยุโรป	8,250,165	7,338,822	+12.42%
ทวีปอเมริกา	1,578,041	1,477,078	+6.84%
ตะวันออกกลาง	752,510	742,209	+1.39%
แอฟริกา	196,984	166,987	+17.96%
รวม	32,974,321	35,545,714	-7.23%

แหล่งที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2569 คาดว่าตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 34.1 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ

ละ 4 จากปี 2568 อย่างไรก็ตามการท่องเที่ยวไทยต้องเร่งฟื้นฟูความเชื่อมั่น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน หลังสัดส่วนลดลงต่ำสุดจากก่อนโควิด และเน้นเร่งเพิ่มการใช้จ่ายต่อทริปผ่านผลิตภัณฑ์การท่องเที่ยวไทยที่มีจุดเด่น รวมถึงจูงใจคนไทยเที่ยวในประเทศไทย และผลักดันการท่องเที่ยวเมืองรองด้วยอัตลักษณ์ท้องถิ่น โรงแรมของบริษัทนั้นตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางกรุงเทพซึ่งเป็นย่านที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวค่อนข้างเยอะ หากภาครัฐมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวจะช่วยส่งเสริมผลประกอบการของโรงแรมของบริษัทด้วย

(ค) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง

ความต้องการถุงมือยางยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มทางการแพทย์และสุขอนามัยทั่วโลก ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดถุงมือไนไตรล์มีหลายประการ ปัจจัยสำคัญที่สุดคือความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากภาคส่วนการดูแลสุขภาพ ซึ่งขับเคลื่อนโดยความตระหนักรู้ที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับสุขอนามัยและมาตรการควบคุมการติดเชื้อที่เข้มงวด นอกจากนี้ อุตสาหกรรมอาหารก็มีส่วนสนับสนุนอย่างมาก โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบความปลอดภัยที่เข้มงวดซึ่งกำหนดให้ใช้ถุงมือ นอกจากนี้ โรคเรื้อรังที่เพิ่มขึ้นและประชากรสูงอายุทำให้ต้องมีขั้นตอนทางการแพทย์มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการถุงมือเพิ่มขึ้น การใช้งานในอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเนื่องจากมาตรฐานความปลอดภัยที่สูงขึ้น และความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีในการผลิตถุงมือช่วยเพิ่มคุณภาพและราคาที่เอื้อถึง ยิ่งไปกว่านั้น การระบาดของ COVID-19 ทำให้ความตระหนักรู้และความต้องการอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งรวมถึงถุงมือไนไตรล์ด้วย

การบริหารจัดการต้นทุนด้านวัตถุดิบ และราคาขายถุงมือยางถือเป็นความท้าทายที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการ โดยความต้องการใช้ยางสังเคราะห์แปรผันตามการเติบโตของอุตสาหกรรมยางรถยนต์ อุตสาหกรรมถุงมือยาง และการผลิตเครื่องมือแพทย์ เป็นต้น ราคาจึงขึ้นอยู่กับค่าเปลี่ยนของอุปกรณ์และอุปทานของการใช้ยางสังเคราะห์ในตลาด

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. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (เดิมชื่อ “รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส”)
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
5. โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่ จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ ปัจจุบันได้เปิดดำเนินการร้านอาหารแบบบู ปีส คลับ บาย อมาธारा ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

1. โครงการห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เข้าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
3. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เข้าภายในโครงการ เดอะ เทรนด์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญแบ่งตามชนิดของทรัพย์สิน ประเภทธุรกิจและโครงการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย (ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ คงเหลือ (ตาราง เมตร/ไร่)	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เงินกู้ คงค้าง (ล้าน บาท)	รายละเอียด และมูลค่าของ ภาระจำนอง (ถ้ามี)
โครงการภายใต้ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้						
1.	ไฮด์ สุขุมวิท 11	คอนโดมิเนียม / ถนน สุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร	120.52 ตรม.	14.24	-	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้การออก หุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่ เพิ่มวงเงินจำนอง)
2.	หัวหิน บลู ลาгуน คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148 ตรม.	5.50	-	
3.	โครงการ อมา ธาวา เรสซิเดน เซส ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัด ระยอง	32-0-58.9 ไร่	984.33	-	ทรัพย์สินมูลค่า 827.61 ลบ. เป็น หลักประกันการชำระหนี้การ ออกหุ้นกู้ วงเงิน 881.40 ลบ. และ 359.90 ลบ. คงเหลือ ทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพัน มูลค่า 156.72 ลบ.
4.	โครงการ ระยอง คอนโด	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัด ระยอง	5-0-55.6 ไร่	52.30	-	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้การออก หุ้นกู้ วงเงิน 359.90 ลบ. 648.50 ลบ. และ 201.80 ลบ.
รวม				1,056.37		
โครงการภายใต้ บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)						
1.	โครงการ อมา ธาวา เรสซิเดน เซส ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัด ระยอง	4-3-53.8 ไร่	100.51	-	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้การออก หุ้นกู้ วงเงิน 359.90 ลบ. เพิ่ม หลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
รวม				100.51		
รวมต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				1,156.88		

2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
1. อาคารและอุปกรณ์				
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.58	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.41	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	0.32	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		1.31		
ธุรกิจโรงแรม				
1. ที่ดิน				
โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะบริเวณด้านหน้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	71.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอกกลง จังหวัดระยอง	633.09	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินมูลค่า 632.64 ลบ. เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ. คงเหลือทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันมูลค่า 0.45 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3,403.20	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
รวม		4,114.28		

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	6.90	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคาร				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	23.67	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	11.77	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซราดัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,206.56	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร				
โรงแรมเดอะแอสทินแกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	2.89	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) ส่วนปรับปรุงอาคาร (ต่อ)				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดระยอง	1.16	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	9.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	20.14	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	67.84	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระบบอาคาร				
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	105.59	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง				
โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	5.92	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดระยอง	15.51	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	5.86	เป็นเจ้าของ	

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) งานระหว่างก่อสร้าง (ต่อ) โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบ้านนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	33.23	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	17.74	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชะกอว อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง	3.66	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	15.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบ้านนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	0.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	85.59	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.30	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) เครื่องใช้ในการดำเนินงาน (ต่อ)				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	0.21	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.74	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิสเซส กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	25.95	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน				
โรงแรมเดอะแวลลีย์ แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	0.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	2.81	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.71	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ				
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซอร์วิสเซส กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1.16	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		1,678.76		
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		5,794.35		

3. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
1. คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์				
- สำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	2.09	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	1.92	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.55	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	0.08	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรม รอยัล ออคิด เซราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3.52	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		10.09		

4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง	เช่าโดย
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	242.84	25.36	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)	บริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2571
ห้องชุดให้เช่า โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ห้องชุดพักอาศัย	3,940.23	452.48	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)	บริษัทหลายราย เป็นระยะเวลา 2-3 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2571
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ เดอะเทรนดี้	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	134.76	3.95	ไม่มี	อยู่ระหว่างรอผู้เช่ารายใหม่
รวม			481.79		

5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

โครงการ	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัท เอ็กเซน ทาว เวอร์ จำกัด	2.71	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัทหลายราย	4.37	เป็นการเช่ายานพาหนะ (สัญญาเช่า 3 ฉบับ)
โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัท บอนกาแฟ (ประเทศไทย) จำกัด	1.23	เป็นการเช่าอุปกรณ์
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รี สอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้	79.91	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รี สอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท ปียอนด์ กรีน จำกัด	2.11	เป็นการเช่ายานพาหนะ
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รี สอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท ยู ซาแวร์ จำกัด	0.80	เป็นการเช่าอุปกรณ์ - Server และระบบ backup ข้อมูล
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	บจ. โอเวนเดล	กระทรวงการคลัง	128.74	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
โรงแรม รอยัล ออคิเด เซอรา ตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	บมจ. โรงแรม รอยัลออคิเด (ประเทศไทย)	สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส	51.58	เช่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของ โรงแรม รอยัล ออคิเด เซอรา ตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
รวม			271.45	

6. ที่ดินรอการพัฒนา

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ที่ดิน - โครงการระยอง เป็นพื้นที่ 16-3-83.10 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจน จังหวัดระยอง	106.96	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวนเป็น หลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้ วงเงิน จำนอง 300 ลบ., 359.90 ลบ., 201.80 ลบ. 668.70 ลบ. และ 134.60 ลบ.
- โครงการ หัวหิน บูธลาภูน เป็นพื้นที่ 0-3-33 ไร่	ถนนเพชรเกษม อำเภอ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.73	เป็นเจ้าของ	
รวม		107.69		

1.2.4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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

1.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์จากทั้งหมด 2 โครงการ จำนวน 9 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 127.63 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

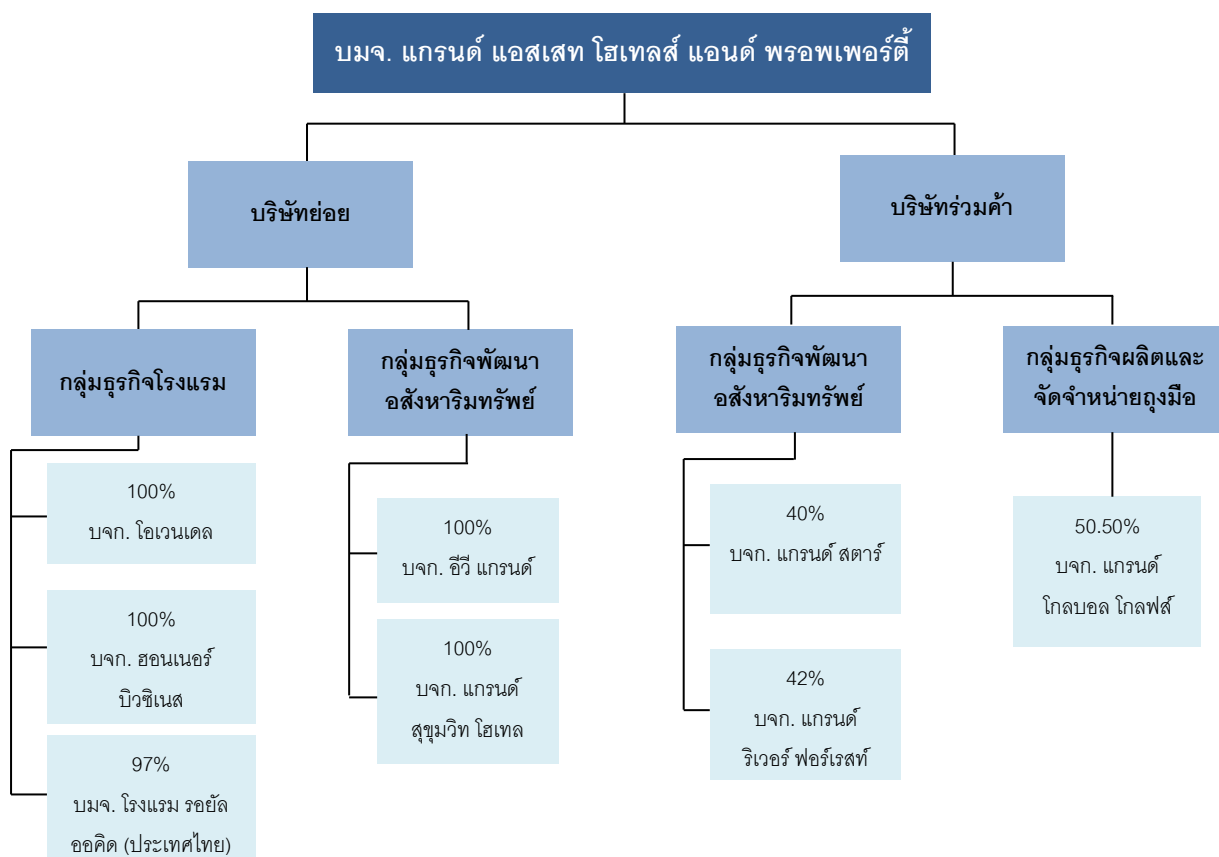
โครงการ	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
- โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	3	37.72
- โครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ	6	89.91
รวม	9	127.63

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568	2567
บริษัทย่อย				
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
บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า				
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	40	40
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	42	42
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด	ผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง	ไทย	50.5	50.5

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



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

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน 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 4 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ 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

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์เฮอริเทจ ทองหล่อ, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท และโครงการอมาธารา เรสซิเดนซ์ ระยอง

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
5. นายสุรเดช	นฤหาล้า	กรรมการ
6. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
7. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
8. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
9. นายบุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาทองดี ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 30 เมษายน 2568 ทำให้ปัจจุบัน กรรมการของบริษัทมีจำนวน 9 คน

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

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

กรรมการของ บจ. อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล์	กรรมการ

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

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

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล์	กรรมการ

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

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ("ROH") ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตระกอกป่าตันบุษ 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 โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ("GRAND") ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

บมจ.โรงแรมรอยัลอลคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลอลคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต	รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นายอมรินทร์	นฤหาล์	กรรมการ
7. นางสาวกนกนัฐ	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
8. นายธวัชชัย	หนูนุกดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10. พล.ต.อ.เอก	อังสนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 30 เมษายน 2568 ทำให้ปัจจุบันกรรมการของบริษัทมีจำนวน 11 คน

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

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

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล์	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยมีบมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและลงทุน โดยมีกรรมการบริษัท จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายวิทวัส วิกากุล

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโคอิชิ โนโมโตะ ⁽¹⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนนายโยทาโร ทานากะ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,780 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโคอิชิ โนโมโตะ ⁽¹⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนนายโยทาโร ทานากะ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 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 257.19 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวเบญจมาศ	กองวารี	กรรมการ
4. นางสาวพัทธวิรา	นิธิพรพิมพ์	กรรมการ

1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3,314,502,340	35.483
2. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.เมธา จำกัด	1,700,000,000	18.199
3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	801,648,892	8.582
4. นายวิเลิศ วงศ์อภิสมิทธิ์	225,408,920	2.413
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	119,640,971	1.281
6. นางวินิตา ศรีขวาลา	118,000,000	1.263
7. นายกรินทร์ นฤหล้า	95,422,068	1.022
8. นายนรินทร์ นฤหล้า	65,320,088	0.699
9. นางสาวจุฑามาศ สุขสงค์	61,000,000	0.653
10. นายอัศวิน ปันศิริ	60,000,000	0.642
รวม	6,560,943,279	70.237
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	2,780,176,744	29.763
รวมทั้งสิ้น	9,341,120,023	100.00

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

1.4 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564
ทุนจดทะเบียน					
- มูลค่า (บาท)	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	5,323,497,050	5,000,000,000
- จำนวน (หุ้น)	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023	10,646,994,100	5,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว					
- มูลค่า (บาท)	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	3,615,929,965
- จำนวน (หุ้น)	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023	3,615,929,965
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50	1

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

- 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
- 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) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วจำนวน 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) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วจำนวน 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)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2567 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)

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่มียอดคงค้างเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

1.5.2 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 3,295.25 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	881.40 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ	837.33 ล้านบาท
มูลค่าคงเหลือต่อหน่วย	950 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	27 เมษายน 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	27 ธันวาคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 เมษายน 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 เมษายน 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2568 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2570
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	359.90 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	29 มิถุนายน 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	29 สิงหาคม 2571

อัตราดอกเบี้ย	<ol style="list-style-type: none">อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 ธันวาคม 2568อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 สิงหาคม 2569อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 สิงหาคม 2571
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	648.50 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	14 กรกฎาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	14 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	<ol style="list-style-type: none">อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 กรกฎาคม 2568อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2569อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 มีนาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2571
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	48.90 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	14 กรกฎาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	14 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	<ol style="list-style-type: none">อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 กรกฎาคม 2568อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2569

3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 มีนาคม 2569 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2571

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	180.80 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ	162.72 ล้านบาท
มูลค่าต่อหน่วยคงเหลือ	900 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	21 ธันวาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	21 พฤษภาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 กันยายน 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.75 ต่อปี นับแต่วันที่ 21 กันยายน 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.90 ต่อปี นับแต่วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 พฤษภาคม 2571

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	668.70 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	11 เมษายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	11 เมษายน 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 เมษายน 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2569 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 เมษายน 2571

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	155.80 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	11 เมษายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	11 มิถุนายน 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 ตุลาคม 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 มิถุนายน 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 มิถุนายน 2571
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	85.90 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	12 กันยายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	12 พฤษภาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 กันยายน 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 กันยายน 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 พฤษภาคม 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 พฤษภาคม 2571
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	144.80 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)

วันที่ออก	12 กันยายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	12 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 มีนาคม 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 มีนาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 มีนาคม 2571
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	134.60 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	23 มกราคม 2568
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	23 มกราคม 2572
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มกราคม 2570 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มกราคม 2570 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มกราคม 2572
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	48.10 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	23 มกราคม 2568
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	23 กรกฎาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กรกฎาคม 2571

ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระหนี้ จำนวน 2 รุ่น มูลค่า 476.58 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ต่อไปนี้

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	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
อัตราดอกเบี้ยผิดนัด	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9.15 ต่อปี

ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่ออก	201.80 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ	176.58 ล้านบาท
มูลค่าต่อหน่วยคงเหลือ	875 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	12 ตุลาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	12 ตุลาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยผิดนัด	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9.35 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

1.6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตาม บริษัท อาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ หากบริษัท มีความจำเป็นต้องนำเงินกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวมาใช้เพื่อการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันให้แล้วเสร็จหรือเพื่อขยายการดำเนินงานของบริษัท ต่อไป บริษัทขอยืนยันนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นเดียวกับบริษัทแม่

บริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลในช่วงปี 2565 -2568 เนื่องจากผลประกอบการของบริษัท ไม่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการพิจารณาและประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อหามาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัท

2.2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

1) ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากสถานการณ์เศรษฐกิจ

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ช่วงปี 2568-2569 ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลง โดยคาดว่าปี 2569 จะเริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆจากมาตรการกระตุ้นจากนโยบายของรัฐบาลใหม่หลังการเลือกตั้ง และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น เส้นทางรถไฟสายส่วนขยาย การลดค่าโดยสารรถไฟฟ้า และศูนย์ราชการแห่งใหม่ ตลอดจนโครงการของภาคเอกชนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ล้วนเป็นแรงขับเคลื่อนที่ช่วยหนุนการพัฒนาโครงการใหม่และเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่รอบนอก และในสภาพตลาดที่ระมัดระวังมากขึ้นนี้ ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการขนาดเล็ก เจาะกลุ่มลูกค้าเฉพาะ และให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้า เพื่อบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับระดับกำลังซื้อ ส่งผลให้ตลาดเริ่มปรับเข้าสู่ภาวะสมดุลมากขึ้น

ยอดโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมให้คนต่างชาติ คาดว่าทั้งปี 2568 จะมีประมาณ 550 หน่วย หรือลดลง 4% ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมชะลอตัวในหลายพื้นที่ จังหวัดที่มียอดโอนลดลงมากที่สุดคือ ชลบุรี ลดลงประมาณ 800 หน่วย หรือลดลง 15% เชียงใหม่ ลดลงประมาณ 250 หน่วย หรือลดลง 28% และสมุทรปราการ ลดลงประมาณ 240 หน่วย หรือลดลง 34% เมื่อเทียบกับปี 2567 ส่วนจังหวัดมียอดโอนเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร ยอดโอนเพิ่มขึ้น 520 หน่วย หรือเพิ่ม 9% ประจวบคีรีขันธ์ เพิ่ม 200 หน่วย หรือเพิ่ม 66% และสุราษฎร์ธานี เพิ่ม 150 หน่วย หรือเพิ่ม 220% ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่ยังคงมีอยู่ แต่ศักยภาพของแต่ละพื้นที่เปลี่ยนแปลงเร็ว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเข้าใจ และปรับเปลี่ยนแผนให้ตรงกับความต้องการในตลาดโลก โดยภูเก็ตยังคงเป็นตลาดศักยภาพสูง โดยยอดโอนในปี 2568 มียอดเพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับปี 2567 และคาดว่าจะสามารถเพิ่มสูงขึ้นได้อีกในปี 2569 และ 2570 จากกลุ่มชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold)

ด้านภาพรวมการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 อยู่ที่ 12,000 ล้านบาท ลดลงราว 20% จากปี 2567 ที่มีวงเงินสินเชื่อ 15,000 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับสภาวะตลาดและการชะลอตัวนี้สะท้อนพฤติกรรมผู้ประกอบการที่ระมัดระวังมากขึ้น เนื่องจากสินเชื่อโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นการให้วงเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือการเริ่มพัฒนา

โครงการใหม่ ซึ่งในภาวะที่ตลาดยังมีสต็อกคงเหลือจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงชะลอการซื้อที่ดินและเลื่อนการเปิดโครงการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการกระตุ้นยอดขายห้องชุดอย่างต่อเนื่อง โดยใช้กลยุทธ์ทางการตลาด เช่น การเสนอโปรโมชั่นราคาพิเศษสำหรับนักลงทุนที่สนใจซื้อห้องชุดเป็นลักษณะ Big lot การเสนอโปรโมชั่นส่วนลด Hot deal การใช้ตัวแทนขายที่มีความเชี่ยวชาญให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย อีกทั้ง โครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน คือ โครงการไฮด์สุมวิท 11 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมขาย และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง ที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 9 ยูนิต จึงทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนพัฒนาโครงการในปัจจุบัน ส่วนโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต บริษัทได้มีการบริหารงานก่อสร้างเพื่อจัดการและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

2. ความเสี่ยงจากการบังคับใช้มาตรการของภาครัฐ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2568-2569 ยังคงเผชิญความเสี่ยงสูงจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อ (LTV: Loan to Value) ซึ่งเป็นมาตรการที่ “จำกัดวงเงินในการกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์” ให้เป็นไปตามที่รัฐกำหนด เพื่อควบคุมไม่ให้เกิดการกู้ซื้อบ้านมากเกินไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่องและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) จึงเห็นควรให้ผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) โดยประเมินว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV จะช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยจะสามารถบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูงได้บ้าง จึงอาจช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมได้จำกัด ขณะที่การผ่อนคลายมาตรการ LTV ไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพทางการเงินมากนัก เนื่องจากปัจจุบันภาวะการเงินตึงตัวและสถาบันการเงินระมัดระวังในการให้สินเชื่อ โดยมีผ่อนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2569 โดยปลดล็อกเพดานการกู้ให้สามารถกู้ได้สูงสุดถึง 100% ในทุกระดับราคาและทุกสัญญา อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งมีกำลังการซื้อสูง ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบกับมาตรการ LTV มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

3. ความเสี่ยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก

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

4. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

อัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางกำหนดขึ้นเพื่อใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง และดอกเบี้ยนโยบายยังเป็นเครื่องมือหลักในการส่งสัญญาณนโยบายการเงิน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยนั้นมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้ซื้อบ้าน นักลงทุน และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น ผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือคนที่ต้องผ่อนชำระหนี้เมื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ที่อยู่อาศัยอยู่เองหรือนักลงทุนก็ไม่ต้องการที่จะแบกรับภาระค่างวดสูงหากอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงสูง ส่งผลให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจากไม่มีกำลังซื้อเข้าสู่ตลาด สุดท้ายแล้วผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบเพราะขายสินค้าไม่ได้ตามเป้าหมายที่วางเอาไว้ ไม่มีกระแสเงินสดหมุนเวียนในธุรกิจ ในขณะเดียวกันก็ต้องชำระหนี้ทางธุรกิจที่หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ก็ยังต้องแบกรับภาระหนี้หนักขึ้น จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการชี้ทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2568 มีมติเป็นเอกฉันท์ ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็น 1.25 ต่อปี โดยมีผลทันที การลดอัตราดอกเบี้ยครั้งนี้เพื่อให้ภาระการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง รวมถึงช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐ ซึ่งการลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว คาดว่าจะช่วยพยุงภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ส่วนหนึ่ง

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าของบริษัท เป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ทำให้มีความอ่อนไหวต่อราคาไม่มากนัก เมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

5. ความเสี่ยงจากการต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อนหน้า โดยเฉพาะครึ่งปีหลังของปี จากปัจจัยหลักคือการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาทต่อวัน (มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568) ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนแรงงานเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.90 ต่อปี ความผันผวนของราคาพลังงาน ต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้นจะส่งผลต่อราคาวัสดุก่อสร้าง จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เผยว่าดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากสุดในหมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รองลงมาคือหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดโครงสร้าง ส่วนราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น ได้แก่ กระเบื้อง และรองลงมาเป็นหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ อย่างไรก็ตาม โครงการของบริษัทที่เปิดขายอยู่ตอนนี้เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วพร้อมอยู่ จึงไม่ได้รับผลกระทบในส่วนนี้มากนัก

6. ความเสี่ยงจากการกำหนดเพดานการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าชาวต่างชาติ

ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่ง มีผลต่อความสามารถในการบริหารจัดการการดำเนินงานโครงการตลาด และการปิดงานขาย เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองชั้นใน ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายที่

ชาวต่างชาตินิยมซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยและการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการทำการตลาดเพื่อให้สามารถบริหารเพดานการถือครองพื้นที่อาคารชุดได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มจำนวนของคู่แข่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแข่งขันในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนสาทร หรือแม้แต่บริเวณลุมพินี เพลินจิต หรือริมแม่น้ำ โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก ผู้ประกอบการรายใหม่ที่เพิ่งก้าวเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เน้นการพัฒนามาทำเลดังกล่าวจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเป็นบริษัทจดทะเบียนจะช่วยเพิ่มทางเลือก โอกาสและความได้เปรียบในการระดมทุนจากหลายช่องทาง ทั้งการระดมทุนจากนักลงทุนบุคคลและนักลงทุนสถาบันในตลาดทุน รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เนื่องจากนักลงทุนและสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นมากกว่าผู้ประกอบการรายย่อย รวมถึงผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแข็งแกร่งจากศักยภาพด้านเงินลงทุนที่สูงกว่า มีความได้เปรียบทางสถานะทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้ศักยภาพในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้สูงขึ้น อีกทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาจะมีภาระต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นกว่าผู้ประกอบการที่จัดซื้อที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งทำให้บริษัทได้เปรียบในเรื่องของการแข่งขันด้านราคาขาย นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการศึกษาและสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในด้านต่าง ๆ โดยพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอยซึ่งเน้นการใช้งานของพื้นที่ที่จำกัดได้อย่างคุ้มค่า รูปแบบโครงการ ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ

8. ความเสี่ยงจากคุณภาพผลงานและความล่าช้าของผู้รับเหมาก่อสร้าง

เนื่องด้วยทางบริษัทเองไม่มีทีมงานก่อสร้างของบริษัท ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทอาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาด้านแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรืออาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานและส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อประกอบการพิจารณาการคัดเลือกผู้รับเหมานอกเหนือจากการพิจารณาด้านราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้กับโครงการของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการบริหารการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

9. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทนั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัท จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนดจะส่งผลต่อความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการของบริษัทได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งสองโครงการ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทันที โดยฝ่ายขายและฝ่ายบริการลูกค้าของบริษัทมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้การโอนกรรมสิทธิ์เป็นไปตามกำหนด

10. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อและการปฏิเสธสินเชื่อ

เนื่องด้วยการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นการเปิดขายล่วงหน้าก่อนที่จะมีการก่อสร้างเสร็จ (Pre-sale) เพื่อให้ผู้ประกอบการจะนำเงินที่ได้รับจากการจอง การทำสัญญา หรือการผ่อนชำระแต่ละงวดมาเป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ ในระหว่างที่โครงการยังก่อสร้างไม่เสร็จหรือมีการก่อสร้างล่าช้าก็มีโอกาสสูงที่ลูกค้าจะยกเลิกการจองซื้อห้องชุดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อวางแผนทางการเงินของบริษัท อีกทั้งภาครัฐก็อาจสั่งหาวิธีเพื่อยังคงเผชิญปัญหาการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ช้า เนื่องจากความสามารถของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก จากสถานะเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะซึมตัวอย่างต่อเนื่อง ยอดขายที่ลดลงอย่างมากส่วนหนึ่งมาจากยอดการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ที่สูงท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัว โดยในปี 2568 มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อพุ่งร้อยละ 70 เนื่องจากการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด

ในปี 2566-2568 บริษัทมีอัตรายกเลิกการจองซื้อห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ ดังนี้

โครงการ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ไฮด์ สุขุมวิท 11	13%	-	80%
ไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ	118%	21%	31%

จากอัตรายกเลิกการจองซื้อของบริษัทข้างต้น พบว่าโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ในปี 2568 มียอดยกเลิกการจองซื้อร้อยละ 80 เนื่องจากโควิด-19 ห้องชุดต่างชาติเต็มจำนวน ไม่สามารถขายห้องชุดให้ชาวต่างชาติได้อีกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด จึงต้องยกเลิกการจองซื้อของชาวต่างชาติ และมีลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน 1 ราย ส่วนโครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ มีอัตราการยกเลิกการจองซื้อสูงมากในปี 2566 ถึงร้อยละ 118 เมื่อเทียบกับยอดขายในปีนั้น เนื่องจากห้องชุดดังกล่าวเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีลูกค้าบางส่วนที่มีการเปลี่ยนใจยกเลิกสัญญาหรือมีลูกค้าบางส่วนที่บริษัทไม่สามารถติดต่อลูกค้าเพื่อนัดโอนกรรมสิทธิ์ได้จึงนำห้องคืนแล้วนำกลับมาขายใหม่

ทั้งนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจ่ายชำระเป็นเงินสดมากกว่าการกู้ยืมสินเชื่อ และบริษัทมีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาอนุมัติสินเชื่อก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท

11. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อัตราการขายที่ช้าและอาจไม่เป็นตามเป้า

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่สร้างเสร็จแล้วจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium) โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort) โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit) โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11) และโครงการ ไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor) โดยปัจจุบันปิดการขายไปแล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท และโครงการ เดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม และมีโครงการที่มีห้องคงเหลือสำหรับการขาย จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 โครงการไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง ทั้งนี้ โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2549 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 99% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 1% โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 สร้างเสร็จเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2560 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 85% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 15% โครงการไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ สร้างเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2565 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 61% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 39% และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง ก่อสร้างเฟสแรกเสร็จพร้อมขาย จำนวน 9 หลัง

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

2) ความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม

1. ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

ปริมาณกิจกรรมการท่องเที่ยวและการเดินทางขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ ดังนั้นหากเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมีแนวโน้มลดลง จะส่งผลให้ความต้องการใช้บริการโรงแรมมีความเสี่ยงที่จะลดลงตามไปด้วยเช่นกัน ความขัดแย้งด้านเศรษฐกิจ เช่น นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาและจีน หรือความผันผวนทางเศรษฐกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา อัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม แต่ในทางกลับกันก็เป็นการคัดกรองคุณภาพนักท่องเที่ยวว่าเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงมีส่วนเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น โรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีบริการที่ได้มาตรฐาน จึงสามารถปรับราคาห้องพักเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ โดยยังสามารถได้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง

2. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปทานโรงแรม รวมทั้งการปรับตัวและพัฒนาการของผู้ประกอบการรายเดิม และการเพิ่มของธุรกิจโรงแรมเครือข่ายต่างประเทศที่เข้าร่วมลงทุนและรับจ้างบริหาร ส่งผลให้

การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น มีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดและกลยุทธ์ทางด้านราคาในการแข่งขันเพื่อแย่งส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ จุดแข็งของโรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย ความสะอาด การบริการและภาพลักษณ์ที่น่าเชื่อถือ ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่ดี ทำให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ได้

3. ความเสี่ยงด้านสังคมและการเมือง

การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม และการเมือง ความขัดแย้ง ทั้งในและต่างประเทศ เช่น เหตุการณ์ความไม่สงบ สงครามในพื้นที่ต่างๆ ของโลก เป็นอุปสรรคและความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว บริษัทอาจจะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาด โดยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากนักท่องเที่ยวในประเทศหรือกลุ่มลูกค้าภายในภูมิภาค เพื่อชดเชยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไป

4. ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเป็นฤดูกาล มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามฤดูกาล อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโรงแรมหลายแห่งทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ซึ่งโรงแรมในกรุงเทพที่อยู่ใจกลางเมือง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้านักธุรกิจ ซึ่งจะไม่กระทบการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลมากนัก ส่วนของโรงแรมที่หัวหินและปราณบุรีซึ่งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมากนัก การเดินทางสะดวก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งบริษัทมีการจัดทำแผนการตลาด เพื่อขยายฐานลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นในช่วงวันธรรมดา

5. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

เนื่องจากต้องลงทุนสินทรัพย์ถาวร ที่เป็นที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมและค่าก่อสร้างที่สูงตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 1 - 2 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการก่อสร้างโรงแรมแล้วเสร็จพร้อมดำเนินงานทุกโรงแรมแล้ว ในแต่ละปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการทยอยปรับปรุงห้องอาหารของโรงแรม โดยมีการบริหารจัดการการลงทุนให้เหมาะสมกับสถานการณ์

6. ความเสี่ยงปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงจากปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าที่จำกัด อีกทั้งมีข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรมและเงื่อนไขต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งบางส่วนอาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้า การบริหารจัดการการกำหนดข้อตกลงหรือการบอกกล่าวล่วงหน้า เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อการทำงานส่วนโรงแรม

7. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ

ภัยธรรมชาติ เช่น พายุ หรือน้ำท่วม อาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างพื้นฐานและขัดขวางการเดินทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมโดยตรง ทำให้โรงแรมขาดรายได้จากจำนวนผู้เข้าพักที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการทำประกันความเสียหายกรณีธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่ธุรกิจไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติ

3) ความเสี่ยงทางการเงิน

1. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt / Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 เท่ากับ 16.22 เท่า 4.92 เท่า และ 4.74 เท่าตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนในปี 2568 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 เป็นอย่างมาก เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปีก่อน เนื่องมาจากผลประกอบการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น รวมถึงการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณจากงบการเงินรวมตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี (แล้วแต่กรณี) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.50 : 1 (สามจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 4.87 เท่า 1.31 เท่า และ 1.98 เท่าตามลำดับ ซึ่งในปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวเกินกว่าเกณฑ์ที่ต้องดำรงไว้ตามข้อกำหนดสิทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น 11 รุ่น เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 และวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (ครั้งที่เลื่อน) ผ่อนผันหน้าที่ของผู้ถือหุ้นในการดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อ 7.3 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับงวดบัญชีสิ้นปีหรือไตรมาส โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ข) ของข้อกำหนดสิทธิ

เนื่องด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบันและผลประกอบการของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในหลายงวดบัญชีติดต่อกัน ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เป็นเหตุให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องและมีรายได้จากการดำเนินงานเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการขายทรัพย์สินหลักประกันมาใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ เมื่อบริษัทมีการทยอยชำระคืนหนี้หุ้นกู้แล้ว ภาระหนี้สินของบริษัทจะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ

2. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 8,794 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2568 อยู่ที่ 1,573 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 898 ล้านบาท โดยที่ผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 404 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA) เท่ากับติดลบ 21.78 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับติดลบ 0.07 เท่า รวมถึงมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ เท่ากับ 0.36 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) เท่ากับติดลบ 0.51 เท่า ทั้งนี้ อัตราส่วนที่ติดลบส่วนหนึ่งเกิดจากรายการจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2568

ผลการดำเนินงานของบริษัทที่ผ่านมา มีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 755 ล้านบาท ปี 2567 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 675 ล้านบาท และปี 2568 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,573 ล้านบาท ขาดทุน

เพิ่มขึ้น 898 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 133 จากปีก่อน เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขั้นต้นลดลง จากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทในช่วงปลายปี 2567 และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำไรลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 ที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าที่ลดลง และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 8,794 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 2,979 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า 74 ล้านบาท และหุ้นกู้ 2,905 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีจำนวน 5,815 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 31 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 164 ล้านบาท หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 4,796 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 824 ล้านบาท โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 2,534 ล้านบาท สาเหตุมาจากหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ที่ครบกำหนดสัญญาในเดือนกรกฎาคม ปี 2569 อย่างไรก็ตาม หุ้นกู้ของบริษัทได้รับการขยายระยะเวลาได้ถอนออกไปอีก 2 ปี ส่งผลให้หนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง

จากอัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดข้างต้นแสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในความสามารถในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากหุ้นกู้ที่ได้ผิดนัดชำระไปแล้วบางส่วน หากการดำเนินงานและการจัดหากระแสเงินสดไม่เป็นไปตามคาด อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างจัดหาแหล่งเงินทุนและการขายทรัพย์สินเพื่อนำมาทยอยชำระหนี้ รวมถึงเจรจากับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอขยายระยะเวลาการได้ถอนหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระ นอกจากนี้ บริษัทยังมีกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรม การขายห้องชุดโครงการห้องชุดไฮด์ สุภูมิวิท 11 และโครงการระยะของวิลล่าที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ที่คาดว่าจะช่วยเสริมสภาพคล่องและรองรับการชำระหนี้ได้

3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาขนาดใหญ่ 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครซึ่งพัฒนาภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ “ไฮด์ ริเวอร์ เบย์” ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 11,484 ล้านบาท และโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-used) ในจังหวัดระยอง ประกอบไปด้วยโครงการวิลล่าเพื่อขายจำนวน 61 หลัง มูลค่าประมาณ 3,008 ล้านบาท โรงแรมขนาด 148 ห้อง และคอนโดมิเนียม มูลค่าประมาณ 3,188 ล้านบาท ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างเพียงพอและทันเวลา อันอาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ล่าช้าหรือไม่สำเร็จ ซึ่งอาจเป็นเพราะเหตุใด ๆ เช่น ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของธุรกิจ 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 โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 42% 2. Sumitomo Forestry ถือหุ้น 49% 3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 9% ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการวางรูปแบบโครงการ

2. โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-used) ในจังหวัดระยอง บริษัทมีแผนการพัฒนาที่ดินบางส่วน และทยอยพัฒนา โดยบริษัทเริ่มพัฒนาในส่วนโครงการวิลล่าเป็นส่วนแรก โดยแบ่งการพัฒนาเป็นเฟสย่อยทั้งหมด 6 เฟส ซึ่งจะทยอยสร้างและขายทีละเฟส เฟสละ 9-12 หลัง และได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 เฟส ทำให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนมาก และมีกระแสเงินสดกลับมาเป็นเงินลงทุนในโครงการอื่น ๆ ต่อไป

4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทผิณฑ์ชำระหนี้หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีตราสารหนี้คงค้างจำนวน 3,729 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 42 ของหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 8,794 ล้านบาท

ตราสารหนี้ของบริษัทประกอบไปด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 12 เดือน จำนวน 824 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 2,905 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ที่ผิณฑ์ชำระคืนเงินต้นจำนวน 477 ล้านบาท

การที่บริษัทผิณฑ์ชำระหนี้หุ้นกู้ถือเป็นสัญญาณบ่งบอกการมีปัญหาด้านสภาพคล่องของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการขอเจรจากับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป และดำเนินการจัดหาผู้ให้วงเงินสินเชื่อและสถาบันการเงินอื่นๆ รวมถึงเจรจากับนักลงทุนและผู้สนใจให้เงินทุน เพื่อนำกระแสเงินสดรับที่ได้ไปชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว

5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทรัพย์สินสำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

จากการที่บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้นำโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ขายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (GROREIT) ซึ่งได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินประมาณ 4,500 ล้านบาท และ ROH นำเงินที่ได้ส่วนหนึ่งจากการขายดังกล่าวให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทประมาณ 3,990 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้นำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่เพียงพอและทันกาลจากธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาด ประกอบกับบริษัทไม่สามารถหาเงินทุนจากแหล่งอื่นใดเพื่อชำระคืน ROH เพื่อนำไปใช้ในการซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ 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 ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการจัดหานักลงทุนที่สนใจโรงแรม ROH เพื่อนำเงินรับที่ได้จากการขายโรงแรม

ดังกล่าวมาซื้อคืนทรัพย์สินจาก GROREIT รวมถึงจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมเงินระยะสั้น (Bridging loan) เพื่อเป็นแหล่งเงินสำรองในการซื้อคืนโรงแรม ในกรณีที่การเจรจาซื้อขายโรงแรมยังไม่แล้วเสร็จทันเวลาครบกำหนดการซื้อคืน

4) ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทอาจยังไม่มีประสบการณ์

บริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางในเดือนพฤศจิกายน 2563 โดยปัจจุบัน โรงงานหลังแรกได้ก่อสร้างและติดตั้งเครื่องจักรแล้วเสร็จ 4 สายการผลิต โดยบริษัทได้รับใบรับรองมาตรฐานโรงงานและเริ่มจำหน่ายสินค้าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน ปริมาณความต้องการถุงมือยางในตลาดมีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง ประกอบกับอัตราการแข่งขันในอุตสาหกรรมถุงมือยางที่เพิ่มสูงขึ้น มีแนวโน้มส่งผลให้ราคาขายถุงมือยางลดต่ำลง อีกทั้ง ธุรกิจถุงมือยางเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทยังไม่มีเคยมีประสบการณ์ในการดำเนินงานและยังไม่มีประสบการณ์ การดำเนินธุรกิจนี้จึงอาจไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดตามวางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการร่วมคำกับกลุ่มผู้ก่อตั้งและผู้บริหารของ บริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด ในสัดส่วน 50.5% ซึ่งบริษัทวัฒนชัยเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจถุงมือยางมาเป็นเวลายาวนานกว่า 30 ปี นอกจากนี้บริษัทยังได้รับวงเงินกู้ยืมจากทางสถาบันการเงินในการใช้เป็นต้นทุนในการก่อสร้างโรงงาน อีกทั้งบริษัทมีแนวทางในการบริหารกระแสเงินการลงทุนในธุรกิจถุงมือยางโดยการวางแผนและประเมินสภาพคล่องทางการเงิน และมีมาตรการในการควบคุม ดูแลในธุรกิจถุงมือยาง อย่างใกล้ชิด

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคดีความและข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความและข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ ดังนี้

1. เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือครองที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 ราย เป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในฐานความผิด ผิดสัญญาและเรียกให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยบริษัทได้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยทั้งสองปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โดยให้บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไปอีก 20 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้วในเดือนสิงหาคม 2567

2. เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565 บริษัทได้รับสำเนาคำฟ้องคดีแพ่งจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือครองที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 ราย เป็นโจทก์ร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวอ้างว่า บริษัทได้กระทำความผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า ทุนทรัพย์จำนวน 378.38 ล้านบาท และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี รวมทั้งให้ บริษัทชำระค่าเสียหายในอัตราวันละ 1,216,667 บาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและอาคารโรงแรม โดยเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ทั้งนี้ศาลกำหนดว่าไม่มีค่าเสียหายที่จำเป็นอย่างต้อง

ชดเชยต่อใจทักอีก และให้บริษัทขนย้ายทรัพย์สินและบิรวารออกจากอาคารและที่ดินเท่านั้น หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนใจทักทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

บริษัทได้ยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของของบริษัท ต่อมา บริษัทได้ยื่นคำร้องขอการบังคับคดี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท นอกจากนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับใจทักเพื่อหาข้อยุติในคดีนี้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับใจทักทั้งสอง โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ บริษัทและใจทักจะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อการซื้อขายที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้น โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรืออาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน

ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อยุติสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมรวม 3 ฉบับ เพื่อยุติระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดิน ทำให้ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

3. เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทต่อศาลจังหวัดสกลนครในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้ และให้บริษัทฯชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญา และขอเรียกค่าเสียหายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินต้นทั้งหมด จนกว่าบริษัทฯจะชำระเสร็จสิ้น

ต่อมา ศาลจังหวัดสกลนครได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 และมีคำพิพากษาว่าบริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตนอันเป็นเหตุผิดนัด และพิพากษาให้บริษัทฯชำระเงินจำนวน 45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี ของเงินต้นนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป โดยให้นำเงินจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ใจทักแล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 หักออกจากหนี้ที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ใจทัก และให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนใจทัก ค่าขออื่นขอให้ยก

ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อม คำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์

4. เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยเป็นคดีผู้บริโภคต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และบังคับจำนวน สำหรับหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

ไถ่ถอน (“หุ้นกู้ GRAND256A”) และให้บริษัทชำระเงินประมาณ 313 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปี ของต้นเงิน 300 ล้านบาท โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้ส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย

ทั้งนี้ บริษัทจะพยายามเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อหาแนวทางในการชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว รวมถึงดำเนินการจัดหาผู้ให้วงเงินสินเชื่อและสถาบันการเงินอื่นๆ รวมถึงเจรจากับนักลงทุนและผู้ที่มีใจให้เงินทุน เพื่อนำกระแสเงินสดที่ได้รับไปชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทและโรงแรมในเครือได้กำหนดแนวทางการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยดำเนินการผ่านโรงแรมในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่ของธุรกิจ และได้กำหนดประเด็นและทำการประเมินด้านความยั่งยืน โดยแบ่งออกเป็น 8 หัวข้อ ความปลอดภัยด้านการให้บริการ, การพัฒนาสินค้าและการบริการ, การสรรหาวัตถุดิบ, การบริหารทรัพยากรบุคคล, การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม, การกำกับดูแลธรรมาภิบาล, เทคโนโลยี และนวัตกรรม, การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

1. ความปลอดภัยด้านการให้บริการ

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

2. การพัฒนาสินค้า

- การพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปเช่นอาหารเพื่อสุขภาพ 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 การให้หลอดกระดาษเฉพาะกรณีที่ถูกต้องการ การใช้วัสดุที่ย่อยสลายได้ตามธรรมชาติหรือวัสดุรีไซเคิล รวมถึงการงดนำเข้าสินค้าที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวและประสานงานกับทางผู้จัดส่งให้ใช้บรรจุภัณฑ์รีไซเคิลในการจัดส่งสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและการจัดการทั้งหมดจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19
- การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้หลักการจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพและรับผิดชอบต่อสังคม
- การกำกับดูแลภายในให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- โรงแรมได้มีการหาวิธีแบบเชิงรุกในด้านมาตรการการจัดการแหล่งน้ำและพลังงานดังนี้
 - i. ตั้งอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศในส่วนภายในของโรงแรมให้อยู่ที่ 25 องศาเซลเซียสและมีระบบปิดอัตโนมัติทุก ๆ 4 ชั่วโมง
 - ii. ลดปริมาณการใช้น้ำจากโถสุขภัณฑ์เหลือเพียงร้อยละ 75 โดยยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อด้านความอนามัย
 - iii. ติดตั้งแผ่นฟิล์มกรองแสงในห้องพักแขกเพื่อลดอุณหภูมิลง 5 – 7 องศาเซลเซียส
 - iv. เปิดคูลิ่งทาวเวอร์ขนาดใหญ่เฉพาะวันที่มีอัตราการใช้น้ำจำนวนมากเท่านั้น ในขณะเดียวกันก็ได้มีการสื่อสารกับกลุ่มพนักงานเพื่อให้ตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างประหยัด

- 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 หรือปฏิบัติอย่างเป็นธรรมทั้งต่อคู่แข่งทาง การค้า และ คู่ค้า ให้ทุกภาคส่วนปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ และเป็นไปตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ

7. เทคโนโลยีและนวัตกรรม

- มีการส่งเสริมการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้ลูกค้าและผู้รับบริการผ่านช่องทางต่าง ๆ
- มีการพัฒนาและนำเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพมาใช้เพื่อช่วยในการลดค่าใช้จ่ายและลดความเสี่ยงเปลี่ยนหรือสูญเสีย

8. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

- มีการบริหารวงจรการตัดสินใจของลูกค้า เพื่อรักษารฐานลูกค้า ด้วยการวางแผนสื่อสารไปถึงลูกค้าให้กลับมาใช้บริการ โดยรับฟังความคิดเห็นจากลูกค้าและพนักงานในองค์กรที่สะท้อนความพึงพอใจต่อสินค้าและบริการ รวมถึงการเสนอบริการใหม่ๆที่ตรงกับความต้องการมากที่สุดจากข้อมูลที่มีอยู่และภาวะความต้องการของตลาด 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”) บริษัทย่อยและการร่วม
ค้า ที่มุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการลงทุนในธุรกิจโรงแรม เพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจ
มีการเติบโตที่เข้มแข็ง ดังนั้นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ภายใต้บริษัท

- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (ก่อสร้างเสร็จแล้ว)
- โครงการ ห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม (ก่อสร้างเสร็จแล้ว)
- โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง (ก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน)
- โครงการ ระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

- โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (ก่อสร้างเสร็จแล้ว)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ รีเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

(2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มี
ประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott
International เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่
สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุน
ในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศในอนาคต โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้า
เป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โรงแรมของกลุ่มกิจการในปัจจุบัน มีดังนี้

โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

ภายใต้บริษัท โรงแรม รอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรม รอยัล คอร์ต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ปัจจุบัน ได้เปิดดำเนินการร้านอาหารแบบบุปผา คลับ บาย อมาธารา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ)

ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

- โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัท โอเวนเดล จำกัด

- โรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรมาณูรี วิลล่า

(3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัท โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ เดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม

4.1.2 สรุปผลการดำเนินงานรวมที่ผ่านมา

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 755 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 196 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 จากปี 2565 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 149 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากหุ้นกู้ และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 675 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 จากปี 2566 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 138 ล้านบาทตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น จากการที่มีผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตรา

การเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 40 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าที่ลดลง จำนวน 30 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มกิจการมีรายได้ขั้นต้นลดลง จำนวน 31 ล้านบาท รายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง จำนวน 35 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 92 ล้านบาท แต่มีการปรับลดในค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 157 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 1,573 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 898 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 133 จากปี 2567 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 350 ล้านบาทตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่ลดลง จากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2567 จำนวน 321 ล้านบาท และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าที่ลดลง จำนวน 86 ล้านบาท จากส่วนแบ่งผลขาดทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการขายโรงแรมในปีก่อน กลุ่มกิจการมีรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลงจำนวน 196 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 30 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงิน ลดลง จำนวน 242 ล้านบาท และมีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 538 ล้านบาท

รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ

	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,985.89	91.32	2,529.67	92.01	2,406.40	87.05
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	24.80	1.14	55.10	2.00	169.20	6.12
รายได้ค่าเช่า	43.89	2.02	51.85	1.89	45.78	1.65
รายได้จากธุรกิจหลักรวม	2,054.58	94.48	2,636.62	95.90	2,621.38	94.82
เงินปันผลรับ	5.61	0.26	11.06	0.40	10.53	0.38
รายได้อื่น	114.40	5.26	101.77	3.70	132.61	4.80
รายได้รวม	2,174.59	100.00	2,749.45	100.00	2,764.52	100.00

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 ผ่านคลายลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มมากขึ้น

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,749 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จากปี 2566 ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมและ

ราคาห้องพักเพิ่มสูงขึ้น และรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 114 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,175 ล้านบาท ลดลงจำนวน 574 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 จากปี 2567 ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 30 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจโรงแรม ลดลงจำนวน 544 ล้านบาท จากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งในช่วงปลายปี 2567 ซึ่งมีผลทำให้รายได้ค่าเช่า ลดลงจำนวน 8 ล้านบาทจากการขายพื้นที่ให้เช่าของโรงแรมดังกล่าว

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

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

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,530 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จากปี 2566 ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปีนั้น ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,986 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 544 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 จากปี 2567 ส่วนใหญ่เกิดจากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งในช่วงปลายปี 2567

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

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 (ห้อง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	17	169	83
โครงการห้วยหิน บลู ลาгуна คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการ อมาธาวา เรสซิเดนเซส ระยอง	-	-	9
รวม	17	169	93

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2567 เท่ากับ 55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 114 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 จากปี 2566 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2567 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (ห้อง/หลัง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง/หลัง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	5	55	78
โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง	-	-	9
รวม	5	55	88

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2568 เท่ากับ 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55 จากปี 2567 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2568 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (ห้อง/หลัง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง/หลัง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	3	25	75
โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง	-	-	9
รวม	3	25	85

รายได้ค่าเช่า

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

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 จากปี 2566 ตามจำนวนพื้นที่เช่าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2567 ตามจำนวนพื้นที่เช่าที่มีจำนวนลดลง

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

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

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 102 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 จากปี 2566 ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริการจัดการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แก่การร่วมค้าตามการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการและจากรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าที่ลดลง

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 114 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 จากปี 2567 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการยกเลิกสัญญา อย่างไรก็ตาม ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าลดลง ตามสัดส่วนภาระหนี้ที่ลดลง

ต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

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

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,562 ล้านบาท ลดลงจำนวน 161 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จากปี 2566 ประกอบด้วยการลดลงของต้นทุน จำนวน 87 ล้านบาท และ การกลับรายการของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 157 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการเพิ่มขึ้นของ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 84 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,603 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จากปี 2567 ประกอบด้วยการลดลงของต้นทุน จำนวน 216 ล้านบาท และ การเพิ่มขึ้นของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 717 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 218 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน จำนวน 242 ล้านบาท

ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,020.02	96.67	1,213.32	95.41	1,227.90	90.34
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	15.13	1.43	36.45	2.87	110.13	8.10
ต้นทุนการให้เช่า	20.00	1.90	21.95	1.73	21.17	1.56
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	1,055.15	100.00	1,271.72	100.00	1,359.20	100.00

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

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

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จากปี 2566 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าเช่า เป็นต้น

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,020 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 193 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 จากปี 2567 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราการลดของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าเช่า เป็นต้น

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2567 เท่ากับ 36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 จากปี 2566 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2568 เท่ากับ 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 จากปี 2567 ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนการให้เช่า

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

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2567 เท่ากับ 22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จากปี 2566 ตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการให้เช่าส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2568 เท่ากับ 20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จากปี 2567 ตามรายได้ค่าเช่าที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราการลดของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการให้เช่าส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

	2568		2567		2566	
	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	965.87	48.64	1,316.35	52.04	1,178.50	48.97
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.67	38.99	18.65	33.85	59.07	34.91
ธุรกิจให้เช่า	23.89	54.43	29.90	57.67	24.61	53.76
กำไรขั้นต้น	999.43	48.64	1,364.90	51.77	1,262.18	48.15

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 48 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 49 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 15 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปีนี้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 35 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 4 ตามราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่เพิ่มขึ้นและ อัตราการเพิ่มของต้นทุนน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 54 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 9 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 52 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรมมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 52 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 3 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปีนี้ ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 34 ลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 1 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ลดลง
- ธุรกิจให้เช่ามีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 58 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 4 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 เท่ากับร้อยละ 49 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรมมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 49 ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 3 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2567 ได้มีการขายโรงแรมแห่งหนึ่งและ ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนลดลง ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยลดลง
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 39 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 5 ตาม ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่เพิ่มขึ้น
- ธุรกิจให้เช่ามีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 54 ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 3 จากการลดลงของพื้นที่เช่าที่ขายพร้อมโรงแรมแห่งหนึ่ง

ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย

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

ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 257 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จากปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมซึ่งผันแปรตามปริมาณผู้เข้าพัก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 209 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 จากปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัท ในช่วงปลายปี 2567 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,161 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จากปี 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานค่าบริหารจัดการ และ ค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ ที่ปรึกษา และ ประสานงาน เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 991 ล้านบาท ลดลงจำนวน 170 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2567 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทในช่วงปลายปี 2567 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าบริหารจัดการ และ ค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ ที่ปรึกษา และ ประสานงาน เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

สำหรับปี 2567 บริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 157 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทให้แก่บุคคลภายนอก โดยปรับค่าเผื่อการด้อยค่าลดลง 179 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ประเมินมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาแห่งหนึ่ง ต่ำกว่าราคาตามบัญชี จึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวน 22 ล้านบาท

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ สำหรับปี 2568 มีการปรับเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 560 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงลูกหนี้การค้าที่มีอายุคงค้างนาน จำนวน 410 ล้านบาท และ บริษัทฯ พิจารณาโอกาสที่จะสามารถเรียกคืนเงินมัดจำในการซื้อที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 150 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

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

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,030 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท จากปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 788 ล้านบาท ลดลงจำนวน 242 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 จากปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ ส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามสัดส่วนของภาระหนี้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2567 เท่ากับ 32 ล้านบาท ลดลงจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 จากปี 2566 ซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ที่ลดลง จึงทำให้การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรลดลงจากโครงการดังกล่าว

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2568 เท่ากับ 54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 264 จากปี 2567 ซึ่งเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากการร่วมค้าที่ลงทุนในธุรกิจถุงมือยาง จำนวน 95 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีส่วนแบ่งกำไร จากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะส่วนแบ่งกำไรจากโครงการคอนโดมิเนียม ไฮด์ โอริเทจ จำนวน 42 ล้านบาท

ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 140 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 188 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัท และผลแตกต่างค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อย จำนวน 48 ล้านบาท

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 105 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัท ค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารโรงแรม และส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน ที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 55 ล้านบาท

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 91 ล้านบาท จากการกลับรายการรายได้ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี จำนวน 22 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และผลแตกต่างของต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 69 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท จากปี 2565 มาจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 11 ล้านบาท และ การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่ลดลงจำนวน 32 ล้านบาท

ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 190 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 208 ล้านบาท จากปี 2566 จากการตีราคาที่ดินโรงแรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงสุทธิ จำนวน 180 ล้านบาท และ ผลต่างการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 32 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในปีก่อน อย่างไรก็ตามการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) มีจำนวนลดลง 4 ล้านบาท

ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 154 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81 จากปี 2567 จากการรับรู้ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในปีก่อน(สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 180 ล้านบาท และจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 26 ล้านบาท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

จากข้อมูลรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสามารถสรุปกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(403.85)	613.14	533.82
ขาดทุนสุทธิ	(1,572.90)	(675.06)	(755.35)
รายได้รวม	2,174.59	2,749.45	2,764.52
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(72.33)	(24.55)	(27.32)

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2566 เท่ากับกำไร 534 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 755 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 27 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน

363 ล้านบาท เนื่องจากกำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 652 ล้านบาท กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท และ กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น จากปี 2565 จำนวน 301 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2567 เท่ากับกำไร 613 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 675 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 25 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 79 ล้านบาท เนื่องจาก กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 105 ล้านบาท และ กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มกิจการมีการกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 157 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 40 ล้านบาท รายได้อื่นลดลง 31 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลง 30 ล้านบาท และ กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 91 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2568 เท่ากับขาดทุน 404 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,573 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 72 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 1,017 ล้านบาท เนื่องจาก กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 420 ล้านบาท กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 15 ล้านบาทและ กำไรขั้นต้นก่อนหักต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากธุรกิจให้เช่าลดลงจำนวน 4 ล้านบาท นอกจากนี้กลุ่มกิจการมีการตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 717 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 86 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท และ กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 218 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	(693.96)	249.41	136.15
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	4,670.56	4,670.56
ส่วนของเจ้าของรวม	707.14	2,315.69	3,180.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(45.91)	9.08	3.84

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี เพิ่มขึ้น 386 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2568 เท่ากับติดลบร้อยละ 46 ลดลงร้อยละ 55 เกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ที่ลดลงและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง

4.1.3 ภาพรวมฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
สินทรัพย์	12,177.65	13,719.16	18,266.16
หนี้สิน	11,470.51	11,403.47	15,085.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น	707.14	2,315.69	3,180.57

สินทรัพย์

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 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

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 13,719 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,547 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2567 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 5,877 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,356 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,317 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,197 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 901 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 764 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 575 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 424 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 12,178 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,541 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2567

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2568 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 5,794 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,268 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,172 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,157 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ จำนวน 636 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ จำนวน 482 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 417 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 271 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 222 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 5,877 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,535 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 จาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 4,493 ล้านบาท การลดลงของส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ จำนวน 225 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 192 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า จำนวน 209 ล้านบาท และจ่ายค่าก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 164 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 5,794 ล้านบาท ลดลงจำนวน 83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายระหว่างปีจำนวน 129 ล้านบาท และซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 51 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินอาคาร และอุปกรณ์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1,590 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2565 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 110 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการก่อสร้างโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง ในระหว่างปี จำนวน 50 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ สิ้นปี 2567 จำนวน 1,356 ล้านบาท ลดลงจำนวน 234 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการโอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 263 ล้านบาท

โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 36 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการก่อสร้างโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง ในระหว่างปี จำนวน 67 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ สิ้นปี 2568 จำนวน 1,157 ล้านบาท ลดลงจำนวน 199 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการโอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 197 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 15 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการก่อสร้างโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง ในระหว่างปี จำนวน 13 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
			2568	2567	2566
		ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	40.00	530.30	628.72	595.07
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ รีเวอร์ เบย์	42.00	737.55	688.15	617.74
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด ⁽²⁾	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	-	-	-
			1,267.85	1,316.87	1,212.81

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

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1,317 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการเพิ่มเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 71 ล้านบาทและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 33 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 1,268 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการเพิ่มเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 50 ล้านบาท รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 41 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ รับเงินปันผลในระหว่างปี จำนวน 140 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 195 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 จาก ณ สิ้นปี 2566 ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 1,172 ล้านบาท ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2567 ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 242 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดกระบี่ จำนวน 100 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 40 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 901 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 659 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 272 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัด พังงา จำนวน 200 ล้านบาท ที่ดินจังหวัดกระบี่ จำนวน 187 ล้านบาท และ ที่ดินในกรุงเทพ จำนวน 292 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 25 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวน 175 ล้านบาท ลดลงจำนวน 725 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 170 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลัก จากการรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 55 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้พิจารณาความเป็นไปได้ในการเรียกคืนเงินมัดจำที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 150 ล้านบาท และในระหว่างปี บริษัทย่อยได้มีการโอนเงินมัดจำไปเป็นลูกหนี้ จำนวน 200 ล้านบาท รวมถึงบริษัทได้โอนเงินมัดจำที่ดินในจังหวัดกระบี่ไปเป็นลูกหนี้ จำนวน 346 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มเติม ได้แก่ ที่ดินในกรุงเทพ จำนวน 20 ล้านบาท และที่ดินจังหวัดในเพชรบุรี จำนวน 6 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 764 ล้านบาท ลดลงจำนวน 600 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 จาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 796 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 4,439 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,243 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 222 ล้านบาท ลดลงจำนวน 542 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71 จาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 48 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 37 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 531 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)	2568	2567	2566
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	323.00	170.00	90.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	94.31	405.00	665.00
รวม	417.31	570.00	755.00

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 405 ล้านบาท ลดลงจำนวน 260 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวในระหว่างปี

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 323 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 311 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวในระหว่างปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 424 ล้านบาท ลดลงจำนวน 152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 159 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาใหม่ในระหว่างปีจำนวน 7 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 271 ล้านบาท ลดลงจำนวน 152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 152 ล้านบาท

หนี้สิน

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

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 11,403 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,682 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ จ่ายชำระคืนหนี้สินสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในระหว่างปี

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 11,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สินสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในระหว่างปี

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

หนี้สินรวม	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,795.81	41.81	4,659.06	40.86	4,533.61	30.05
หุ้นกู้	3,729.07	32.51	3,910.55	34.29	7,636.06	50.62
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	731.22	6.37	705.03	6.18	655.79	4.35
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	657.37	5.73	668.66	5.86	681.78	4.52
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	548.85	4.78	491.51	4.31	568.46	3.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า	238.27	2.08	353.18	3.10	480.76	3.19
อื่นๆ	769.92	6.71	615.48	5.40	529.13	3.50
หนี้สินรวม	11,470.51	100.00	11,403.47	100.00	15,085.59	100.00

จากตารางข้างต้น หนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 4,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 115 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 387 ล้านบาท ในขณะที่จ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท และโอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปเป็นเจ้าหนี้อื่นจำนวน 46 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 4,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 125 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยบันทึกรับรู้

ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 397 ล้านบาท ในขณะที่จ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท และโอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปเป็นเจ้าหนี้อื่นจำนวน 46 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 4,796 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 137 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 409 ล้านบาท ในขณะที่จ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท และโอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปเป็นเจ้าหนี้อื่นจำนวน 46 ล้านบาท

หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
หุ้นกู้	3,729.07	3,910.55	7,636.06
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(824.31)	(3,106.42)	(4,774.42)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	2,904.76	804.13	2,861.64

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

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด 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

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 3,911 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,725 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 4,817 ล้านบาท จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ จำนวน 18 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 1,055 ล้านบาท ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ จำนวน 55 ล้านบาท และทั้งนี้หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1	668,700	1,000	669	7.25	2 ปี	11 เม.ย. 2567	11 เม.ย. 2569
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2	144,800	1,000	145	7.20	1 ปี 6 เดือน	12 ก.ย. 2567	12 มี.ค. 2569
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2	155,800	1,000	156	7.40	1 ปี 6 เดือน	11 เม.ย. 2567	11 ต.ค. 2568
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1	85,900	1,000	86	7.40	1 ปี	12 ก.ย. 2567	12 ก.ย. 2568

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 3,729 ล้านบาท ลดลงจำนวน 182 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 346 ล้านบาท จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้จำนวน 23 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 183 ล้านบาท มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 28 ล้านบาท ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้จำนวน 33 ล้านบาท และทั้งนี้หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1	134,600	1,000	135	7.20	2 ปี	23 ม.ค. 2568	23 ม.ค. 2570
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2	48,100	1,000	48	7.40	1 ปี 6 เดือน	23 ม.ค. 2568	23 ก.ค. 2569

ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย โดยมีหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น ที่ได้รับการอนุมัติ และมีหุ้นกู้ผิดนัดชำระ 2 รุ่น รวมจำนวน 477 ล้านบาท ที่แสดงไว้ภายใต้ “ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี”

สามารถพิจารณารายละเอียดหุ้นกู้แต่ละรุ่นได้ในหัวข้อ 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

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

กลุ่มกิจการมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 705 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 731 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อย

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 669 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2566 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 657 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2567 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 492 ล้านบาท ลดลงจำนวน 77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการชำระค่าสินค้าและการบริการในระหว่างปี

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 549 ล้านบาท ลดลงจำนวน 57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 จาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากมีเจ้าหนี้อื่น เกี่ยวกับดอกเบี้ยค่าตอบแทนการให้เช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดิน เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
หนี้สินตามสัญญาเช่า	261.41	406.06	579.25
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(23.14)	(52.88)	(98.49)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	238.27	353.18	480.76

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

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 353 ล้านบาท ลดลงจำนวน 128 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการจ่ายชำระในระหว่างปี จำนวน 181 ล้านบาท และการสิ้นสุดสัญญาเช่าจำนวน 2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปี จำนวน 8 ล้านบาท และมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 47 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 238 ล้านบาท ลดลงจำนวน 115 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 จาก ณ สิ้นปี 2567 จากการจ่ายชำระในระหว่างปี จำนวน 146 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปี จำนวน 1 ล้านบาท และมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 30 ล้านบาท

ส่วนของเจ้าของ

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

กลุ่มกิจการมีส่วนของเจ้าของรวม ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 2,316 ล้านบาท ลดลงจำนวน 865 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 ตามผลประกอบการขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 675 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงของส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินใหม่ จำนวน 180 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 10 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีส่วนของเจ้าของรวม ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 707 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,609 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2567 ตามผลประกอบการขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 1,573 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 36 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของเจ้าของของกลุ่มกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	4,670.56	4,670.56
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(568.15)	(568.15)	(568.15)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	49.89	49.89
ขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(4,723.40)	(3,179.92)	(3,973.37)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	1,199.23	1,234.89	2,891.44
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	628.13	2,207.27	3,070.37
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	79.01	108.42	110.20
ส่วนของเจ้าของรวม	707.14	2,135.69	3,180.57

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

	2568	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	16.22	4.92	4.74
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹	4.87	1.31	1.98

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น

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

อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 4.92 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 4.74 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในระหว่างปี จำนวน 865 ล้านบาท สาเหตุมาจากผลขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 675 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงของส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินใหม่ จำนวน 180 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 10 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 16.22 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2568 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 4.92 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในระหว่างปี จำนวน 865 ล้านบาท สาเหตุมาจากผลขาดทุนในระหว่างปีของกลุ่มกิจการ จำนวน 1,573 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 36 ล้านบาท

4.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	2566
กระแสเงินสดได้มาจากการ (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(47.63)	(796.34)	106.24
กระแสเงินสดได้มาจากการ (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	36.86	4,439.05	(158.66)
กระแสเงินสดได้มาจากการ (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(531.25)	(4,243.15)	(235.89)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(542.02)	(600.44)	(288.31)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 106 ล้านบาท จากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการจำนวน 628 ล้านบาท จากเงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด เงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้นำเงินไปใช้ชำระดอกเบี้ย จำนวน 552 ล้านบาท จ่ายภาษีสุทธิ 10 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 293 ล้านบาท จากการชำระดอกเบี้ย จำนวน 634 ล้านบาท จ่ายภาษีสุทธิ 49 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดรับจากดำเนินงานจำนวน 390 ล้านบาท จากเงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด เงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 48 ล้านบาท จากการชำระดอกเบี้ย จำนวน 355 ล้านบาท จ่ายภาษีสุทธิ 47 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดรับจากดำเนินงานจำนวน

354 ล้านบาท จากเงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่า
งวด เงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการนำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์ 92 ล้านบาท
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 102 ล้านบาท ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 25 ล้านบาท มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำ
ประกันเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้รับคืน
เงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 17 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ จำนวน 55 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มกิจการมีเงินรับจากกิจกรรมลงทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 4,694
ล้านบาท รับคืนเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 185 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ
จำนวน 55 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการมีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 659 ล้านบาท ซื้ออาคาร
และอุปกรณ์ 162 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 71
ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มกิจการมีเงินรับจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 37 ล้านบาท จากดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ
จำนวน 154 ล้านบาท รับคืนเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 70 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่มีภาระ
ค้ำประกันลดลง 16 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีมีการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 145 ล้านบาท ซื้อที่ดิน
อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 49 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 6 ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3
ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,813
ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 272 ล้าน
บาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 173 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้ จำนวน 60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม
กลุ่มกิจการมี เงินรับจากการถอนเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 123 ล้านบาท และ
ออกหุ้นกู้จำนวน 2,959 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 4,817
ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 272 ล้าน
บาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 139 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้ จำนวน 40 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืม
ระยะสั้น จำนวน 30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมี เงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,055 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 531 ล้านบาท โดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบ
กำหนดจำนวน 346 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
จำนวน 272 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 89 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้ จำนวน 38 ล้านบาท
 อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมี เงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 183 ล้านบาท และรับคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่
เกี่ยวข้องกันจำนวน 31 ล้านบาท

การจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ไม่มีการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระหว่างปี 2566 ถึงปัจจุบัน

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 4,889 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,573 ล้านบาท กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งเงินทุนใหม่ เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้

การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5: 1 ณ สิ้นปี 2568 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขเท่ากับ 4.87 เท่า ซึ่งเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดสิทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการผ่อนผันหน้าที่ของผู้ถือหุ้นในการดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวดสิ้นไตรมาสและงวดสิ้นปีบัญชี โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570 สำหรับหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 และวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (การประชุมครั้งที่เลื่อน)

4.1.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าว แยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ	2568
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	312.96
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	38.62
รวม	351.58

การค้าประกัน ซึ่งเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 13 ล้านบาท เกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 13 ล้านบาท ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

ก) กลุ่มบริษัทมีสัญญาบริการบริหารจัดการโรงแรมจำนวน 4 แห่ง กับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งคิดค่าบริการเป็นอัตราร้อยละของรายได้และ/หรืออัตราร้อยละของยอดขายได้หลังหักค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงานโรงแรม สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาดังต่อไปนี้ 19 ถึง 43 ปี

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายตามสัญญาบริการระยะยาว มีจำนวน 9.6 ล้านบาท

4.1.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูหัวข้อที่ 1.2 ปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเน้นเกี่ยวกับความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์กิตติกุล ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงิน เนื่องจากมีความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง และมีเหตุการณ์อื่น ในเรื่องการไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมเพียงพอและการเน้นเหตุการณ์

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในระหว่างปี 2566 ถึงปี 2568 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.2.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

การจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธ.ค.			
			2568	2567	2566	
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 ออคิโด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	ไทย	97.00	97.00	97.00	

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่ม
กิจการที่ผ่านมา ดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2566 ถึงปี 2568

งบฐานะการเงินรวม

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	221.51	1.82	763.54	5.57	1,363.98	7.47
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	636.96	5.23	354.69	2.59	270.92	1.48
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	323.00	2.65	170.00	1.24	90.00	0.49
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	94.31	0.77	285.00	2.08	40.00	0.22
สินค้าคงเหลือ	7.92	0.07	7.82	0.06	10.38	0.06
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	162.19	1.33	743.67	5.42	242.00	1.32
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,156.88	9.50	1,356.30	9.89	1,589.58	8.70
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	136.00	1.12	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	69.54	0.57	74.52	0.52	31.65	0.18
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,808.31	23.06	3,755.54	27.37	3,638.51	19.92
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	96.75	0.79	112.62	0.82	13.51	0.07
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	74.76	0.61	119.34	0.87	131.63	0.72
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,267.85	10.41	1,316.87	9.61	1,212.81	6.64
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	-	-	120.00	0.87	625.00	3.42
ที่ดินรอการพัฒนา	107.69	0.88	107.69	0.78	130.22	0.71
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	13.00	0.11	157.00	1.14	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	481.79	3.96	291.43	2.12	232.02	1.27
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	5,794.35	47.58	5,877.14	42.84	10,412.01	57.00
สินทรัพย์สิทธิการใช้	271.45	2.22	423.83	3.09	576.42	3.16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	10.09	0.08	9.20	0.07	52.44	0.29
เงินประกันสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	58.32	0.48	224.00	1.63	224.00	1.23
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,172.29	9.63	1,196.54	8.72	1,001.98	5.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21.00	0.19	7.96	0.07	15.61	0.08
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,369.34	76.94	9,963.62	72.63	14,627.65	80.08
รวมสินทรัพย์	12,177.65	100.00	13,719.16	100.00	18,266.16	100.00

งบฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	548.85	4.51	491.51	3.58	568.46	3.11
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.24	0.27	-	-	30.00	0.16
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	163.80	1.35	174.55	1.27	165.94	0.91
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน-ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,795.81	39.38	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	824.31	6.77	3,106.42	22.64	4,774.42	26.14
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	126.81	1.04	126.15	0.92	113.80	0.62
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	731.22	6.00	705.03	5.14	655.79	3.59
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	475.74	3.89	362.40	2.65	257.32	1.41
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,697.78	63.21	4,966.06	36.20	6,565.73	35.94
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	74.47	0.61	178.63	1.30	314.81	1.72
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	4,659.06	33.96	4,533.61	24.82
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,904.76	23.85	804.13	5.86	2,861.64	15.67
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	657.37	5.40	668.66	4.87	681.78	3.74
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	133.44	1.10	124.38	0.91	122.53	0.67
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.69	0.02	2.55	0.02	5.49	0.03
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,772.73	30.98	6,437.41	46.92	8,519.86	46.65
รวมหนี้สิน	11,470.51	94.19	11,403.47	83.12	15,085.59	82.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	38.35	4,670.56	34.04	4,670.56	25.57
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568.15)	(4.67)	(568.15)	(4.14)	(568.15)	(3.11)
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	0.41	49.89	0.36	49.89	0.27
ยังไม่ได้จัดสรร	(4,723.39)	(38.79)	(3,179.92)	(23.17)	(3,973.37)	(21.75)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,199.23	9.86	1,234.89	9.00	2,891.44	15.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	628.14	5.16	2,207.27	16.09	3,070.37	16.81
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	79.00	0.65	108.42	0.79	110.20	0.60
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	707.14	5.81	2,315.69	16.88	3,180.57	17.41
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,177.65	100.00	13,719.16	100.00	18,266.16	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,985.89	91.32	2,529.67	92.01	2,406.40	87.05
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	24.80	1.14	55.10	2.00	169.20	6.12
รายได้ค่าเช่า	43.89	2.02	51.85	1.89	45.78	1.65
รวมรายได้	2,054.58	94.48	2,636.62	95.90	2,621.38	94.82
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,020.02)	(143.00)	(1,213.32)	(44.14)	(1,227.90)	(44.42)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(15.13)	95.40	(36.45)	(1.32)	(110.13)	(3.98)
ต้นทุนการให้เช่า	(20.00)	(0.92)	(21.95)	(0.80)	(21.17)	(0.76)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,055.15)	(48.52)	(1,271.72)	(46.26)	(1,359.20)	(49.16)
กำไรขั้นต้น	999.43	45.96	1,364.90	49.64	1,262.18	45.66
รายได้เงินปันผล	5.61	0.26	11.06	0.40	10.53	0.38
รายได้อื่น	114.40	5.26	101.77	3.70	132.61	4.80
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(208.51)	(9.59)	(257.14)	(9.35)	(264.76)	(9.58)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(991.03)	(45.57)	(1,160.80)	(42.22)	(1,069.22)	(38.68)
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(150.00)	(6.90)	156.90	5.71	-	-
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	(410.15)	(18.86)	0.06	-	2.00	0.07
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(53.71)	(2.47)	32.66	1.19	62.82	2.27
ต้นทุนทางการเงิน	(788.07)	(36.24)	(1,029.76)	(37.45)	(1,031.81)	(37.32)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,482.03)	(68.15)	(780.35)	(28.38)	(895.65)	(32.40)
ภาษีเงินได้	(90.87)	(4.18)	105.29	3.83	140.30	5.08
ขาดทุนสำหรับปี	(1,572.90)	(72.33)	(675.06)	(24.55)	(755.35)	(27.32)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(35.66)	(1.64)	(189.82)	(6.90)	18.27	0.66
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,608.56)	(73.97)	(864.88)	(31.45)	(737.08)	(26.66)
การแบ่งปันขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1,543.47)	(70.98)	(673.28)	(24.49)	(753.01)	(27.24)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย	(29.43)	(1.35)	(1.78)	(0.06)	(2.34)	(0.08)
	(1,572.90)	(72.33)	(675.06)	(24.55)	(755.35)	(27.32)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1,579.13)	(72.62)	(863.10)	(31.39)	(734.74)	(26.58)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย	(29.43)	(1.35)	(1.78)	(0.06)	(2.34)	(0.08)
	(1,608.56)	(73.97)	(864.88)	(31.45)	(737.08)	(26.66)

งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,482.03)	(780.35)	(895.65)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	290.11	363.74	397.67
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	410.15	(0.06)	(2.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (กลับรายการ)	150.00	(156.90)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.01	0.01	0.01
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1.39)	(1.75)	(1.47)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(1.49)	9.84
ขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการจำหน่ายอุปกรณ์	3.66	0.79	(0.39)
สำรวจการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์ (กลับรายการ)	(18.53)	0.31	0.97
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้	(27.84)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16.71	18.06	16.90
รายได้เงินปันผล	(5.62)	(11.06)	(10.53)
รายได้ทางการเงิน	(50.21)	(69.99)	(75.13)
ต้นทุนทางการเงิน	788.07	1,029.76	1,031.81
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	53.71	(32.66)	(62.82)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(15.86)	(63.47)	(39.80)
สินค้าคงเหลือ	(0.09)	2.56	1.73
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55.00	25.00	40.00
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(20.00)	(528.67)	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.63	13.02	94.51
เงินประกันสัญญาเช่า	-	-	(34.36)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.03	0.58	0.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(13.04)	5.58	17.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	83.10	(33.80)	44.54
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.66	12.34	10.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	131.88	104.78	140.79
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.53	(1.17)	0.93
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	361.64	(104.84)	686.08
จ่ายดอกเบี้ย	(354.74)	(633.28)	(552.20)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(7.66)	(9.07)	(18.48)
จ่ายภาษีเงินได้	(47.75)	(56.20)	(9.75)
รับคืนภาษีเงินได้	0.88	7.05	0.59
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(47.63)	(796.34)	106.24

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15.87	(99.12)	(8.21)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	130.00	40.00	10.00
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(274.50)	(80.00)	(53.50)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214.69	220.00	60.00
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(145.09)	(71.40)	(25.20)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(6.00)	(155.00)	(102.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1.09	4,694.23	0.39
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(50.59)	(161.73)	(91.72)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.74)	(3.09)	(3.32)
เงินปันผลรับ	146.02	11.06	10.53
ดอกเบี้ยรับ	8.10	44.10	44.37
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	36.85	4,439.05	(158.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.24	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(30.00)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,500.00	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(3,500.00)	-
เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	-	123.00
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(89.14)	(139.02)	(172.88)
ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(272.00)	(272.00)	(272.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	182.70	1,055.20	2,958.90
ชำระคืนหุ้นกู้	(346.40)	(4,816.58)	(2,812.50)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้และหุ้นกู้	(37.65)	(40.75)	(60.41)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(531.25)	(4,243.15)	(235.89)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(542.03)	(600.44)	(288.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	763.54	1,363.98	1,652.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	221.51	763.54	1,363.98

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2568	2567	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.36	0.76	0.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.48	0.31
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.01)	(0.14)	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	20.98	23.29	23.39
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	18.00	16.00	16.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/} (เท่า)	0.99	1.02	0.87
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย (วัน)	368.00	359.00	419.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	12.19	11.77	11.50
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	30.00	32.00	32.00
Cash cycle (วัน)	356.00	343.00	403.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	48.64	51.77	48.15
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(31.91)	9.07	4.93
อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม (%)	5.52	4.10	5.18
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (%)	23.80	1,501.36	(92.25)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(72.33)	(24.55)	(27.32)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(45.91)	9.08	3.84
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(5.36)	1.56	0.74
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(10.38)	2.75	1.20
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.17	0.17	0.15
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	16.22	4.92	4.74
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	12.44	3.85	3.99
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้) ^{2/} (เท่า)	4.87	1.31	1.98
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{3/} (ICR) (EBITDA basis) (เท่า)	(0.51)	0.57	0.50
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{4/} (ICR) (Cash basis) (เท่า)	1.00	(0.18)	1.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	(21.78)	14.55	23.75
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{5/}			

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญทางการเงินรวม		2568	2567	2566
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{6/}	(เท่า)	(0.07)	0.19	0.11
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(%)	66.12	36.77	39.20
ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(%)	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

หมายเหตุ

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

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

“ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น 11 รุ่น เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (การประชุมครั้งที่เลื่อน) ผ่านมติที่เห็นชอบของผู้ถือหุ้นในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม สำหรับงวดบัญชีสิ้นปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิ

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 บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยภาระหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยบวกหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 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 3203-4 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประกอบธุรกิจ	โรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เว็บไซต์	http://www.grandeasset.com
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 สอนเนอร์ 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. บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	10,000	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 ฟอว์เรสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,780	17,800,000	100	42
3. บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ 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 สำนักงาน อีวาย จำกัด**
1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34-37
ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2264-9090

- ที่ปรึกษากฎหมาย **บริษัท ลีگل บิสซิเนส 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

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

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

โทรศัพท์ + 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

โทรศัพท์ + 66 (0) 2495-9529

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ

แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140 ประเทศไทย

โทรศัพท์ + 66 (0) 2470-1999

5.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

5.5.1 ส่วนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัท สูงเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

คดีที่หนึ่ง

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสัดส่วนจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 รายเป็นจำเลยทั้งสอง ในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในฐานความผิด ผิดสัญญาและเรียกให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยบริษัทได้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยทั้งสองปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่ง โดยให้บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไปอีก 20 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม ก่อนวันนัดสืบพยาน คู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่าประสงค์จะไกล่เกลี่ย ผลของการไกล่เกลี่ย คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลแพ่งมีนบุรีได้กำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในวันที่ 26-27 กรกฎาคม 2566

ศาลแพ่งมีนบุรีได้มีคำพิพากษาในวันที่ 19 มกราคม 2567 และได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้วเมื่อเดือนสิงหาคม 2567

คดีที่สอง

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสัดส่วนจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 รายได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวอ้างว่า บริษัทได้กระทำผิดสัญญา ฟ้องขับไล่ ให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี โดยคู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่าประสงค์จะไกล่เกลี่ย และศาลได้ส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย ซึ่งคู่ความทั้งสองฝ่ายได้เจรจาไกล่เกลี่ยกันแล้ว แต่คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้ไกล่เกลี่ยจึงให้ส่งสำนวนเข้าสู่การพิจารณาตามกำหนดนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยที่ได้กำหนดไว้

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาว่า จำเลยผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

บริษัทได้ยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท ต่อมาบริษัทได้ยื่นคำร้องของดการบังคับคดี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท นอกจากนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับโจทก์เพื่อหาข้อยุติในคดีนี้

บริษัทโดยฝ่ายบริหารและทนายความประเมินว่า ปัจจุบันบริษัทยังสามารถดำเนินกิจการโรงแรมบนอาคารและที่ดินได้โดยไม่ผิดคำสั่งศาลและกฎหมายจนกว่าจะมีการบังคับคดี อีกทั้งสัญญาเช่าที่บริษัทมีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ยังมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทประมาณการว่า ค่าฤชาธรรมเนียมที่ศาลสั่งให้บริษัทชดใช้แทนโจทก์ รวมถึงค่าทนายเป็นจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ และไม่มีค่าเสียหายอื่นที่จำเป็นจะต้องชดเชยต่อโจทก์อีก

คดีที่สาม

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยเป็นคดีผู้บริโภคต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และบังคับจำนอง สำหรับหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (“หุ้นกู้ GRAND256A”) และให้บริษัทชำระเงินประมาณ 312.61 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปี ของต้นเงิน 300 ล้านบาท โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้ส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยในวันที่ 15 มกราคม 2569

ทั้งนี้ บริษัทโดยฝ่ายบริหารและทนายความพยายามเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารกำลังดำเนินการเพื่อหาผู้ให้วงเงินสินเชื่อและสถาบันการเงินอื่น ๆ รวมถึงเจรจากับนักลงทุนที่สนใจลงทุนและให้เงินทุน ซึ่งกระแสเงินสดที่ได้รับจะนำไปชำระหนี้ของหุ้นกู้ดังกล่าว

5.5.2 ส่วนของบริษัทย่อย

ปัจจุบันบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้บรรจุกระบวนการในการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ทราบหลักการนี้ เพื่อยึดถือปฏิบัติไว้ในแผนงาน

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะดูระยะเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตามข้อ 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ และจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น 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 ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรอง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีการตั้งบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทนั้นเป็นบริษัทที่บริษัทถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด ดังนั้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทย่อยทั้งหลายนั้น บริษัทอาศัยสิทธิอันพึงมีจากการเป็นผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด แต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทบางท่านจากชั้นทามติในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ซึ่งการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ทางธุรกิจนั้น กรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยเป็นไปด้วยความโปร่งใส บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว อย่างครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัททุกประการ

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 การกำหนดวันเวลาสถานที่ ในการประชุมผู้ถือหุ้น

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีการเงินประจำปีบริษัท 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 และจัดเตรียมอาหารเครื่องดื่มสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน

2.2 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้งโดยประธานกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมนอกจากนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สอบบัญชีภายนอก และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทหรือตัวแทนจะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

2.3 การกำหนดวาระการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกรณีที่วาระการประชุมวาระใดมีหลายรายการบริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้เป็นเรื่องๆอย่างชัดเจนและจัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการเช่นวาระเลือกตั้งกรรมการกำหนดอำนาจกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทหลีกเลี่ยงการเพิ่มวาระอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นเหตุเพราะการเพิ่มวาระอื่นๆ ที่จะต้องมีการลงมติโดยไม่ได้กำหนดไว้ในวาระการประชุมเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

2.4 ผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

บริษัทจัดให้มีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและ/หรือ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบผลการนับคะแนน พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

2.5 การแจ้งวิธีปฏิบัติในการนับคะแนนและการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม/แสดงความคิดเห็น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทจะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตามวาระโดยแยกอธิบายวิธีการนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งนี้ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลโดยใช้บัตรลงคะแนนเสียงเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกกรรมการที่ต้องการได้อย่างแท้จริงและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสมซึ่งการออกเสียงลงคะแนน บริษัทจะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียงและถือเสียงข้างมากเป็นมติถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น

2.6 การใช้บัตรลงคะแนนเสียง

บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทั้งในวาระหลักทั่วไปตามกฎหมายและวาระที่สำคัญเช่นการทำรายการเกี่ยวโยงการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯลฯเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

2.7 การบันทึกรายงานการประชุม

บริษัทบันทึกการแจ้งวิธีการลงคะแนนนับคะแนนการใช้บัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตลอดจนรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมกรรมการที่ลาประชุมและคำถามคำตอบคำชี้แจงความคิดเห็นมติที่ประชุมในแต่ละวาระโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วยไม่เห็นด้วยงดออกเสียงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุมอย่างละเอียดเพื่อให้สามารถตรวจสอบถึงการมีส่วนร่วมของกรรมการบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง กรณีที่กรรมการบริษัทคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใดต้องไม่อยู่ในที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

3. การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทโดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งนี้ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทมีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่

4. การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัทผู้สอบบัญชีนั้นต้องไม่เป็นกรรมการพนักงานลูกจ้างหรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆในบริษัท

5. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

5.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้า

5.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

5.2.1 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะอำนวยความสะดวกโดยการส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งได้ระบุถึงเอกสาร/หลักฐานรวมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนแบบ 1 หน้าที่ 1 เสียงโดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ยังยากต่อการมอบฉันทะ

5.2.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ แต่ละเรื่องจะมีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณีรวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท www.grandeasset.com ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า ก่อนวันประชุมโดยแจ้งข้อมูล วันเวลาสถานที่วาระการประชุมตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอและทันเวลา

5.3 การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีความระมัดระวังในการเปิดเผยข้อมูลภายในแก่สาธารณะ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ยังไม่ได้รับรอง และมีการอนุมัติตามกระบวนการ ในปีที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารของบริษัทไม่มีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายใน

5.4 การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

กรณีบริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและต้องเปิดเผยข้อมูลหรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัทเปิดเผยข้อมูลราคาและมูลค่าของรายการดังกล่าวไว้ชัดเจนโดยในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ ทั้งผู้ถือหุ้นพนักงานผู้บริหารลูกค้าคู่ค้าเจ้าหนี้ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแลและได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ 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 และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์นำเสนอและการบริหารจัดการสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน โรงแรมทั้งสี่แห่ง และอีกหนึ่งแห่งที่บริษัทรับจ้างบริหาร ได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความพึงพอใจในคุณภาพของบริการเป็นประจำทุกเดือน สิ่งที่ลูกค้าพอใจ และไม่พอใจที่ต้องมีการแก้ไขและปรับปรุง ได้มีการประชุมเพื่อรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารระดับสูงทราบเป็นประจำทุกเดือน และมีการเผยแพร่ข้อมูลนี้ต่อสาธารณชนทั่วไป

คู่แข่ง : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

คู่ค้า/คู่สัญญา และเจ้าหนี้ : การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆบริษัทถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างห่วงโซ่คุณค่าให้กับลูกค้า บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้นดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

ชุมชนและสังคม : บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบการดำเนินกิจกรรมการก่อสร้าง
ใดๆ ของบริษัท ต้องได้รับความเห็นชอบและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณารายงานผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อนทุกครั้ง และการก่อสร้างในบางโครงการ บริษัทต้องจัดให้มีการพูดคุย และพบปะกับ
ชุมชนใกล้เคียงเพื่อสัมพันธ์ภาพอันดีในขณะทำการก่อสร้าง

1.2 นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการไม่ล่องละเมิดทรัพย์สินทาง ปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ชัดเจนในการไม่ล่องละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
ซอฟต์แวร์ และการใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ

1.3 การร้องเรียน

หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตาม สามารถรายงานเรื่องดังกล่าว
ต่อฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการ
บริษัทตามลำดับ

2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

บริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัทและผู้ช่วยเลขานุการบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้น
นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ในการให้ข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมทั้งนี้บริษัทได้รายงาน
สารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ www.set.or.th
รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้เปิดเผย
สารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูปแบบต่างๆ ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์
www.grandeasset.com

2.1 การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทกำหนดแผนการดำเนินงานที่ให้กรรมการ และผู้บริหาร เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเอง
คู่สมรสและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทโดยส่งข้อมูลส่วนได้เสียดังกล่าวไปยังเลขานุการ
บริษัท เพื่อจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ
รายงานนั้น

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 เคารพในส่วนบุคคล (Empathy / Respect Individuals)
5. มุ่งเน้นบริการลูกค้า (Customer Service Orientation)

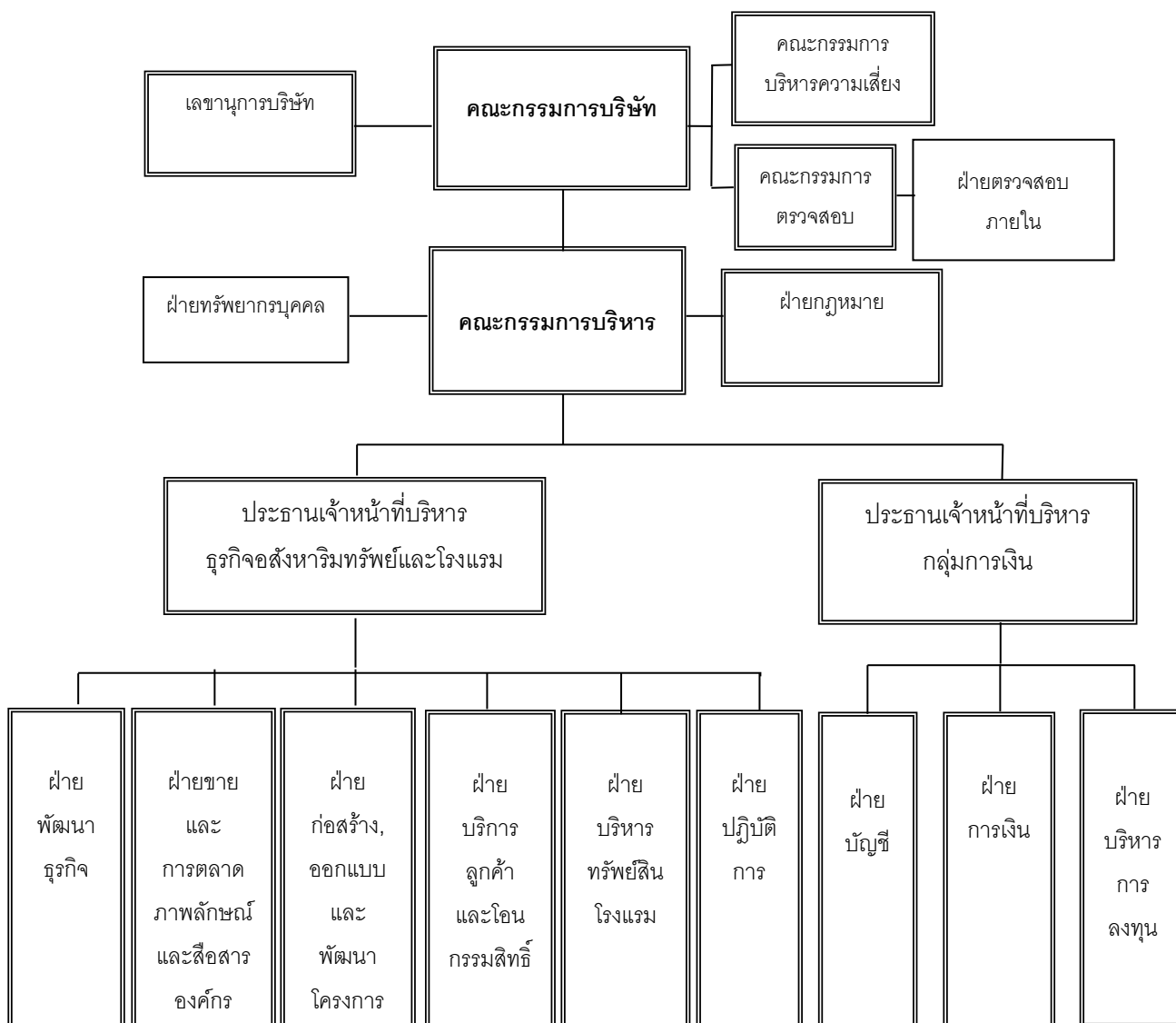
ด้วยความมุ่งมั่นให้บุคลากรในบริษัทยึดมั่นในคุณค่าหลักองค์กรดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงระบุคุณค่าหลักขององค์กรเป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินผลงานประจำปีในแบบประเมินผลงานความสามารถประจำปีของพนักงาน และผู้บริหารทุกระดับชั้น

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 2568 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 9 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 7 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2568	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2568
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	6 ครั้ง	7 ครั้ง
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล (ลาออกเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569)	กรรมการ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
4. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
5. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี (ลาออกเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568)	กรรมการ	3 ครั้ง	7 ครั้ง
6. นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
7. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ	5 ครั้ง	7 ครั้ง
8. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ (ลาออกเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2569)	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
9. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	7 ครั้ง	7 ครั้ง
10. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	7 ครั้ง	7 ครั้ง

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ

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

(2) นายพิจิตต รัตตกุล หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิทวัส วิกากุล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายสุรเดช นฤหาล้า หรือนายอมรินทร์ นฤหาล้า รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยสรุปอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญได้ดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท
2. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง
3. จัดให้มีการทำบัญชีและงบกำไรขาดทุนของบริษัท ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
4. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรืออำนาจนั้น ๆ 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 2568 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มีทั้งหมด 5 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. ดร. พิจิตต รัตตกุล | ประธานกรรมการบริหาร (ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569) |
| 2. นายศานิต อรรถญาณสกุล | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายวิฑูรย์ วิชากุล | กรรมการบริหาร |
| 4. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | กรรมการบริหาร (ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568) |
| 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. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อเพื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในวงเงินไม่เกินโครงการละ 1,000 ล้านบาท โดยวงเงินดังกล่าวไม่รวมวงเงินหนังสือค้ำประกัน สาธารณูปโภค ซึ่งให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อดังกล่าว

8. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อเพื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพื่อการ Refinance รวมทั้งเพื่อชำระหนี้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท

9. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างในกรณีที่ไม่มีงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้วใน วงเงินไม่เกินครั้งละ 30 ล้านบาท

10. พิจารณาและอนุมัติการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (ทางบัญชี) ในวงเงิน ไม่เกินปีละ 20 ล้านบาท

11. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การลงทุน การตลาด การ บริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่น ๆ

12. จัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงาน หรือลูกจ้าง ของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำกิจการให้บริษัท

13. ควบคุมดูแลการดำเนินงาน และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัท

14. กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะผู้บริหาร บุคคลในคณะผู้บริหาร และผู้จัดการ ทั่วไปของโรงแรม รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

15. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือ รายการใดที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือ ผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีทั้งหมด 3 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ | กรรมการตรวจสอบ (ลาออกวันที่ 30 มีนาคม 2569) |

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 ประกอบการพิจารณางบประมาณและอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีทั้งหมด 2 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (ลาออกวันที่ 30 มีนาคม 2569)
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 2568 ผู้บริหารของบริษัท มีทั้งหมด 7 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิวัฒน์ วิกากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม
2. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มการเงิน (ลาออกเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568)
3. นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
4. นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ
5. นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
6. นายพีรพล นนทสุติ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด ภาพลักษณ์ และสื่อสารองค์กร
7. นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
8. นางสาวชฎาพร ฉายะวรรณ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

หมายเหตุ: 1. บริษัทไม่มีตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริการลูกค้าและไอทีและฝ่ายบริหารทรัพย์สินโรงแรม

- บริษัทไม่มีผู้บริหารดำรงตำแหน่งในฝ่ายทรัพยากรบุคคล
- รายชื่อผู้บริหารข้างต้น เป็นไปตามนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.

คำตอบแทนของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท)				
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	รวม (บาท)
นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	200,000.00	-	-	-	200,000.00
ดร. พิจิตต์ รัตกุล (ลาออกเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569)	รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	250,000.00	-	110,000.00	-	360,000.00
นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการและ รองประธานกรรมการบริหาร	250,000.00	-	110,000.00	-	360,000.00
นายวิวัฒน์ วิชากุล	กรรมการและกรรมการบริหาร	250,000.00	-	130,000.00	-	380,000.00
นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี (ลาออกเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568)	กรรมการและกรรมการบริหาร	100,000.00	-	30,000.00	-	130,000.00
นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	250,000.00	-	120,000.00	-	370,000.00
นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	150,000.00	-	120,000.00	-	270,000.00
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ (ลาออกเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2569)	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	250,000.00	200,000.00	-	200,000.00	650,000.00
นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	250,000.00	200,000.00	-	200,000.00	650,000.00
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	250,000.00	200,000.00	-	-	450,000.00
คำตอบแทนรวมในฐานะกรรมการ (บาท)		2,200,000.00	600,000.00	620,000.00	400,000.00	3,820,000.00

คำตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2568 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร จำนวน 12 คน (ตามรายชื่อกรรมการบริหารและผู้บริหาร ข้อ 7.3 และ 7.4) ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการอื่น ๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 43,386,206.70 บาท (สี่สิบล้านสามแสนแปดหมื่นหกพันสองร้อยหกบาทเจ็ดสิบบาท)

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากร

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 828 คน โดยในปี 2568 (ม.ค.- ธ.ค..) บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 442,679,445.57 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านสี่หมื่นหกแสนเจ็ดหมื่นเก้าพันสี่ร้อยสี่สิบบาทห้าสิบบาทห้าเซ็นต์) ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เป็นต้น รายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2568 (ม.ค.- ธ.ค.)	บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้*	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท โอเวนเดล จำกัด
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	404	224	64
พนักงานบริหาร (คน)	17	6	0
พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	113	0	0
รวม (คน)	534	230	64
ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)	320,218,866.22	102,119,737.91	20,340,841.44

หมายเหตุ: *รวมจำนวนพนักงานและผลตอบแทนของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญแต่อย่างใด

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเชื่อว่าการที่บริษัทจะเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable growth) นั้น พนักงานที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยสำคัญของการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยเฉพาะในการประกอบธุรกิจการให้บริการซึ่งเป็นหนึ่งในสองธุรกิจของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายให้มีการพัฒนาบุคลากรของบริษัท ควบคู่ไปกับการปรับปรุงระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นประจำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานของบริษัท มีทัศนคติที่ดี ต่อตนเอง ต่อบริษัท ต่อเพื่อนร่วมงาน และที่สำคัญ ต่อลูกค้าผู้ซึ่งต้องการได้รับมอบสินค้าหรือบริการของบริษัท การฝึกอบรมและการพัฒนาเป็นประจำดังกล่าวจะทำให้พนักงานตื่นตัว มีความคิดเชิงบวกและสร้างสรรค์ และสามารถนำความรู้ไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่จนเกิดความเชี่ยวชาญได้อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพ 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 ทัศนคติ พฤติกรรม และศักยภาพในอนาคตของพนักงาน ที่บริษัทพิจารณาว่าควรได้รับการเรียนรู้และพัฒนาเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ และบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัท ยังคาดหวังและให้ความสำคัญ

กับการถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้ของผู้บริหารและพนักงานในระดับบังคับบัญชาไปสู่พนักงานในระดับอื่นๆ โดยถือเป็นหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพของแต่ละคน

การฝึกอบรมภายในนั้น บริษัทเน้นการพัฒนาพนักงานใน 4 ด้านหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม การบริหารจัดการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการองค์กรและภาวะผู้นำ และการบริหารจัดการตนเอง ส่วนหลักสูตรการฝึกอบรมภายนอกจะเป็นการเพิ่มพูนความรู้เฉพาะด้าน เช่น ด้านวิชาชีพบัญชี ภาษีอากร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เทคโนโลยีสารสนเทศ การบริหารทรัพยากรมนุษย์ และภาษาต่างประเทศ เป็นต้น

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวอรอนงค์ กล้วยวิเศษ เข้าดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบ 1

7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 หลังจากจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่านายโรจน์ สุเกียรติ์ มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานที่เหมาะสมกับการดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ในระหว่างปี นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบถึงแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้งานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสอบทานกระบวนการดำเนินงานและตรวจสอบรายการ รวมทั้งธุรกรรมต่างๆ ตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของนายโรจน์ สุเกียรติ์ ในช่วงเวลาของการประเมินผลงานประจำปีของบริษัท โดยรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทประจำปี 2568 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 4,906,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	บริษัทผู้สอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์ กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5874	2,470,000
2	บริษัทย่อย	สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์ กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5874	1,140,000
3	บริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นายสมศักดิ์ จิรวิฑิตอำไพ วงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8874	1,296,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี				4,906,000

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ ให้สอดคล้องตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการ อนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งคณะกรรมการ ตรวจสอบ (Audit Committee) และกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบอยู่ในวาระคราวละ 3 ปี โดย กรรมการตรวจสอบแต่ละรายต้องเป็นกรรมการอิสระและมีคุณสมบัติของกรรมการอิสระดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ให้นับรวม การถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือน ประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจาก การมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของ ส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่ เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มี อำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อ ประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการ ให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็น หลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญา

ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง 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 ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และ

2.2 ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

3. มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
4. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะดูเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีคุณสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดย

คณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนพร้อมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

8.1.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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 คอร์รัปชัน และการให้หรือรับสินบนเป็นการกระทำที่ไม่สมควร ไม่ว่าจะเป็นการกระทำกับบุคคลใดก็ตาม หรือการทำธุรกรรมกับภาครัฐหรือเอกชน โดยนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับ

สื่อสาร และทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

แนวทางการปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาส่งเสริมให้บริษัทฯ เปิดเผยเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดทำแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน ซึ่งผ่านการอนุมัติจากกรรมการบริษัท แล้วดังนี้

- (1) สื่อสารและสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนในบริษัทฯ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- (2) บริษัทฯ ไม่สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการ หรือสนับสนุนการทุจริต และคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (3) บริษัทฯ ไม่กระทำหรือสนับสนุนในการให้สินบนทุกรูปแบบ รวมถึงการควบคุมการบริจาคเพื่อการกุศล การให้ของขวัญทางธุรกิจ หรือสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ให้มีความโปร่งใส และไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือเอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
- (4) บริษัทฯ จัดให้มีการให้ความรู้การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อสื่อให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ
- (5) บริษัทฯ จัดให้มีการควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะด้านการขาย งานจัดซื้อ และงานก่อสร้าง
- (6) บริษัทฯ อนุญาตพนักงาน ให้หรือรับสิ่งของจากคู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทางธุรกิจของบริษัทฯ 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 หรืออาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อมาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อันพึงมีข้อสงสัยว่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และ ไม่ว่าการกระทำได้กล่าว

จะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือ นำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำดังกล่าว โดยตนได้รับ ผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

นโยบายด้านระดับความลับของข้อมูล

บริษัทฯ กำหนดให้ข้อมูลภายในซึ่งเป็นความลับทางธุรกิจ ต้องได้รับการดูแลอย่างเคร่งครัดและปกปิดมิให้เผยแพร่ออกไปสู่สาธารณชนไม่ว่าจะเป็นไปด้วยเจตนาหรือไม่ ทั้งนี้ความลับของข้อมูลนั้น บริษัทฯ อาจพิจารณากำหนดได้เป็นหลายระดับตามความสำคัญ เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ และข้อมูลลับมาก โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางการใช้ข้อมูลให้อยู่ในกรอบและมาตรฐานที่สากลทั่วไปยอมรับ โดยกำหนดผู้รับทราบข้อมูลตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

บริษัทฯ มีนโยบายไม่อนุญาตให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลด้านการปฏิบัติงาน ข้อมูลเชิงธุรกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และข้อมูลอื่นๆ ในขณะที่บุคคลนั้นอยู่ในระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากที่บุคคลนั้นพ้นสภาพจากการปฏิบัติงานให้บริษัทฯ แล้ว

นโยบายด้านการเผยแพร่ข้อมูลสู่ภายนอก

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่สาธารณชนนั้น บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นอย่างน้อย เว้นแต่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท การเผยแพร่ข้อมูลนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วยเช่นกัน โดยผู้ที่เผยแพร่ข้อมูลนั้นต้องเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (เลขานุการบริษัท)

การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการแจ้งเบาะแสในกรณีที่เกิดการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีนี้ที่สงสัยว่าอาจจะเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ โดยกำหนดผู้ที่มีหน้าที่รับแจ้งข้อมูลดังกล่าว ได้แก่ เลขานุการบริษัท ผู้จัดการแผนกทรัพยากรบุคคล และฝ่ายตรวจสอบ ทั้งนี้เมื่อได้รับแจ้ง ผู้ได้รับแจ้งจะดำเนินการร่วมกับผู้ที่มีหน้าที่ สอบทานและตรวจสอบการดำเนินการนั้นโดยเร็ว

ทั้งนี้ในปี 2568 ไม่ปรากฏว่ามีการแจ้งเบาะแสนี้เกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีนี้ที่สงสัยว่าอาจจะเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบ มีทั้งหมด 3 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2568	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2568
1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	6 ครั้ง	6 ครั้ง
2. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการตรวจสอบ	6 ครั้ง	6 ครั้ง
3. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	6 ครั้ง	6 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 2568 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 6 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่อการเงิน

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย
5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน
6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน
7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

ในรอบปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้อง

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีทั้งหมด 2 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2568	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2568
1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง
2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและ 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 2568 โดยมีการประชุมร่วมกันจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการ และแนะนำความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงให้แก่ฝ่ายบริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

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

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในรอบปี 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 สรุปความเห็นชอบของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรแบบตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารของบริษัท

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทบริหารและจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดโดยจัดลำดับความสำคัญของธุรกรรม เพื่อให้ผลประกอบการดีขึ้น ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ การแข่งขันในอุตสาหกรรมจึงมีความเข้มข้น รุนแรง และต้องใช้ความสามารถอย่างสูง

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบ ดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2568 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 2568 และการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว

ในปี 2568 ข้อบกพร่องของการควบคุมภายในที่พบจากการสอบทานของฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นข้อบกพร่องจากการปฏิบัติงานผิดพลาด และ/หรือ ขาดความเข้าใจที่ถูกต้องต่อกระบวนการทำงานที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้ สามารถเกิดขึ้นได้เป็นปกติวิสัยของการปฏิบัติงาน และการดำเนินธุรกิจ โดยข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที ไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด

9.1.3 ระบุความเห็นของกรรมการตรวจสอบในกรณีที่เห็นแตกต่างจากกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบ

นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 หลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ 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 ตลอดจนให้ความ เห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงาน อื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

1. รายการระหว่างกันของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ กับบริษัทย่อย

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทย่อย บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. ฮอนเนอร์ฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตกุล ² - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิภากุล - นายอมรินทร์ นฤล้ำ - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ¹ ¹ ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568 ² ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ย ค้างรับ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) (หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้าน เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) 31 ธ.ค.	209.10 103.02 (47.67) (207.94) 56.51	300.00 138.13 - (229.03) 209.10	213.85 174.81 - (88.66) 300.00	บริษัทให้ บจก. ฮอนเนอร์ฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิติดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินตัวเฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัทย่อย โดยมีการคิติดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินตัวเฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกันนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุ
		ดอกเบี้ยรับ	17.10	43.13	34.81	
	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ	3.60	3.60	3.60	
						บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก.ฮอนเนอร์ฯโดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	ค่ารับรอง	เจ้าหนี้อื่น 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	- 0.27 (0.27) -	- 0.12 (0.12) -	- 0.15 (0.15) -	
						รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทย่อย บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. อีวี แกรนด์ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิกากุล - นายอมรินทร์ นฤหล้า	รับจ้างบริหาร	ลูกหนี้อื่น				บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. อีวี แกรนด์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		1 ม.ค.	25.99	-	-	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4.38	28.56	2.57	
		ลดลงระหว่างปี	-	(2.57)	(2.57)	
		31 ธ.ค.	30.37	25.99	-	บริษัทยืมเงินจาก บจก. อีวี แกรนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	กู้ยืมเงิน	รายได้ค่าบริการ	2.40	2.40	2.40	
		เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
		1 ม.ค.	226.45	225.60	226.21	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2.12	3.28	2.92	
		(ลดลงระหว่างปี)	(0.27)	(2.43)	(3.53)	
		31 ธ.ค.	228.31	226.45	225.60	
		ดอกเบี้ยจ่าย	2.12	3.28	2.92	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทย่อย บริษัท โอเวนเดล จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการ ของ บจก. โอเวนเดล ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตกุล ² - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิภากุล - นายอมรินทร์ นฤหาล้า - นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี ¹ ¹ ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568 ² ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569	รับจ้างบริหาร	ลูกหนี้อื่น				บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. โอเวนเดลโดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		1 ม.ค.	-	-	-	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3.85	-	-	
		ลดลงระหว่างปี	-	-	-	
		31 ธ.ค.	3.85	-	-	
		รายได้ค่าบริการ	3.60	3.60	3.60	
	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ				บริษัทให้ บจก. โอเวนเดล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่รับโอนและนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัทย่อยโดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
		1 ม.ค.	161.76	140.24	118.91	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี	15.25	21.52	21.33	
		(ลดลงระหว่างปี)	-	-	-	
		31 ธ.ค.	177.01	161.76	140.24	
		ดอกเบี้ยรับ	11.20	10.32	9.33	
	ค่ารับรอง	เจ้าหนี้อื่น				รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		1 ม.ค.	-	-	-	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี	0.24	-	0.05	
		(ลดลงระหว่างปี)	(0.24)	-	(0.05)	
		31 ธ.ค.	-	-	-	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทย่อย บริษัทโรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 97.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของบมจ. บริษัทโรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ได้แก่ - นายวิชัย ทองแดง - นายพิจิตต์ รัตตกุล ² - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิฑูรย์ วิชากุล - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ¹ - นายอมรินทร์ นฤหาล้า ¹ ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568 ² ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ	-	-	-	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย				บริษัทยืมเงินจาก บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 97.00 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท และคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการทางการเงินที่จำเป็น โดยการคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
		1 ม.ค.	4,228.72	4,081.22	3,991.94	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	415.39 (50.77)	355.17 (207.67)	354.20 (264.92)	
	ค่ารับรอง	31 ธ.ค.	4,593.34	4,228.72	4,081.22	รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และ บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		ดอกเบี้ยจ่าย	355.39	343.88	339.41	
		1 ม.ค.	-	-	-	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	0.38 (0.38)	0.39 (0.39)	0.24 (0.24)	
		31 ธ.ค.	-	-	-	

2. รายการระหว่างกันของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ กับกิจการร่วมค้า

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
กิจการร่วมค้า บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ความสัมพันธ์ -บมจ.แกรนด์ถือหุ้นร้อยละ 40.00 -กรรมการของ บมจ.แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก.แกรนด์ สตาร์ ได้แก่ -นายศานิต อรรถญาณสกุล -นายวิวัฒน์ วิชากุล	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ				บริษัทให้ บจก. แกรนด์ สตาร์ กู้ยืมเงินสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
		1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	121.30 2.82 (124.12) -	392.61 19.74 (291.05) 121.30	454.32 32.15 (93.86) 392.61	
		ดอกเบี้ยรับ	2.82	19.74	32.15	
	รับจ้างบริหาร, เข้าช่วง	ลูกหนี้อื่นและรายได้ค้างรับ				บจก.แกรนด์ สตาร์ ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ต่อจากบริษัทฯ เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	7.39 10.78 (17.52) 0.65	1.00 8.32 (1.93) 7.39	2.18 31.09 (32.27) 1.00	
		รายได้ค่าบริการ	6.61	6.80	28.04	
		รายได้ค่าเช่าและบริการ	1.01	1.00	1.04	
		รายได้อื่น	2.62	-	-	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ สตาร์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ	140.40	-	-	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
กิจการร่วมค้า บริษัทแกรนด์รีเวอร์ฟอรัลส์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 42.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์รีเวอร์ฟอรัลส์ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิกากุล	รับจ้างบริหาร	รายได้ค้างรับ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	- - -	- - -	- 6.42 (6.42)	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่บริษัทให้ บจก. แกรนด์รีเวอร์ฟอรัลส์ กู้ยืมเงินเพื่อสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิติดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่ให้ผู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		รายได้ค่าบริการ	-	-	6.00	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
กิจการร่วมค้า บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 50.50 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ฯ โกลบอล โกลฟส์ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล ¹ - นายศานิต อรรถญาณสกุล ¹ ¹ ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ				บริษัทให้ บจก. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ กู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินทุนครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินทุนครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกันนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
		1 ม.ค.	538.12	425.91	349.95	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	52.33	112.21	86.55	
		(หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	(94.69)	-	(10.59)	
	รับจ้างบริหาร	31 ธ.ค.	(250.00)	-	-	
		ดอกเบี้ยรับ	245.76	538.12	425.91	
			42.33	37.21	33.05	
		ลูกหนี้อื่น				
		1 ม.ค.				บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	5.14	3.22	1.29	
			1.93	1.92	1.93	
		31 ธ.ค.	-	-	-	
		รายได้ค่าบริการ	7.07	5.14	3.22	
			1.80	1.80	1.80	

3. รายการระหว่างกันของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ กับบริษัทใหญ่/บริษัทใหญ่สูงสุด

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทใหญ่ บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นบริษัท ร้อยละ 35.48 - กรรมการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้เป็นกรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตกุล - นายวิทวัส วิภากุล	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืม และ ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	- - - -	30.06 2.03 (32.09) -	34.24 1.88 (6.06) 30.06	บริษัทกู้ยืมเงิน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งถือหุ้นของบริษัทอยู่ร้อยละ 35.48 เพื่อนำไปใช้จ่ายในธุรกิจของบริษัทและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและคิ ดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับร้อยละ 6.25 และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท โดยมีการคิดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่เหมาะสม
		ดอกเบี้ยจ่าย	-	1.95	1.78	
บริษัทใหญ่สูงสุด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ฯ ถือหุ้นบริษัท ร้อยละ 8.58 - กรรมการของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ฯเป็นกรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล	รับบริการ	ลูกหนี้อื่น 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	- 3.54 - 3.54	- - - -	- - - -	บริษัทรับบริการแก่ บจก. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		รายได้อื่น	3.31	-	-	

4. รายการระหว่างกันของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน Property Perfect International Pte. Ltd. ความสัมพันธ์ : - บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นบริษัท Property Perfect International Pte. Ltd. ร้อยละ 100 - กรรมการของ Property Perfect International Pte. Ltd. เป็นกรรมการของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืมและดอกเบี้ย ค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	 - 31.45 - 31.45	 - - - -	 - - - -	รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการที่ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นบริษัท เอสเตทฯ ร้อยละ 100 - กรรมการของ บจก.เอสเตทฯ เป็นกรรมการของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล	เงินย่ำยล่วงหน้า ค่าซื้อที่ดิน	เงินย่ำยล่วงหน้าค่าซื้อ ที่ดิน 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	 - 140.00 - 140.00	 - - - -	 - - - -	รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการที่ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท อมาทारा อะ เดสติเนชั่น จำกัด ความสัมพันธ์ : - นางสาวกนกนัฐ อรรถญาณสกุล กรรมการของ บจก.อมาทाराฯ เป็นบุตร ของนายศานิต อรรถญาณสกุล กรรมการ ของ บมจ.แกรนด์ฯ	ค่าจ้างบริหาร	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย 1 ม.ค.	0.15	-	-	บริษัทจ้างบริหาร บจก. อมาทारा อะ เดสติเนชั่น โดยชำระค่าบริการในอัตรา เท่ากันทุกเดือน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการตามปกติทางการค้า และมีอัตราเหมาะสม ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	3.68 (1.78)	1.92 (1.77)	-	
		31 ธ.ค.	2.05	0.15	-	
		ค่าบริหารจัดการ	1.70	1.50	-	

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยคณะกรรมการบริษัท 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

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สิน หมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,889 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,648 ล้านบาท) มีขาดทุน สะสมรวมจำนวน 4,723 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,766 ล้านบาท) มีขาดทุนจากการดำเนินงานรวมสำหรับ ปี 2568 จำนวน 1,573 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,577 ล้านบาท) มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมากกว่า 3 ปี จนทำให้ ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2568 ติดลบจำนวน 48 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ติดลบจำนวน 364 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา รวมถึงมีหนี้สินและคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- 1) บริษัทฯ มีหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระในช่วงปีรวมจำนวน 477 ล้านบาท และ 23 ล้านบาทที่ยังค้างชำระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และข้อ 18 ตามลำดับ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีความกับผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.5 ข) และข้อ 33 ก) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ทยอยครบกำหนดชำระจนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 33 ข) และ 33 ก)
- 2) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาขายและเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ได้บันทึกทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ในงบการเงินรวมซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4,895 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคืนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) ในราคา 4,873 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ GROREIT ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19
- 3) บริษัทฯ มีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรม แห่งหนึ่งของบริษัทฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม และในปี 2568 บริษัทฯ เข้าทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวม 3 ฉบับ เพื่อยายระยะเวลาชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.1 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง และปัจจุบันคดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.5 ก)
- 4) กลุ่มบริษัทไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย และบันทึกข้อตกลงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 ข) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่า เงินมัดจำ และดอกเบี้ยผิดนัดที่เกี่ยวข้องจำนวนรวม 55 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่าประจำงวดเดือนมกราคม 2569 ซึ่งครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ง)

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างปรับโครงสร้างทางการเงินโดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งเงินทุนใหม่ เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้

สถานการณ์ดังกล่าวทั้งหมดแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่อการเงินเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ความสามารถดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจในการสร้างรายได้จากธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ ผลของการเจรจากับคู่สัญญาในการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุนในธุรกิจโรงแรมและกิจการร่วมค้าภายในระยะเวลา 1 ปี ผลของคดีความฟ้องร้อง รวมถึงความสามารถของกลุ่มบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี อย่างไรก็ตาม เรื่องที่กล่าวในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีความไม่แน่นอนหลายสถานการณ์ แม้ว่าข้าพเจ้าจะได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอสำหรับความไม่แน่นอนแต่ละสถานการณ์ ก็ไม่สามารถที่จะสรุปผลเพื่อให้ข้าพเจ้าใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้ในขณะนี้ เนื่องจากความไม่แน่นอนต่างๆอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่อการเงินดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

เหตุการณ์อื่นที่พบจากการปฏิบัติงานตรวจสอบ

การไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินทดรองจ่ายแก่กรรมการของบริษัทย่อยท่านหนึ่งหลายรายการ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในฐานะการเงินรวม ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยได้รับเงินทดรองจ่ายดังกล่าวคืนจากกรรมการแล้วจำนวน 50 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ บริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายรายการรวมจำนวน 143.5 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 130 ล้านบาท และในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยมีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทฯ เพิ่มเติมอีกหลายรายการรวมจำนวน 19 ล้านบาท

เนื่องจากรายการดังกล่าวข้างต้นอาจเข้าข่ายถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างการขอความเห็นทางกฎหมายจากที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไป

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่อาจทราบได้ว่าภายหลังจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องได้รับรายงานเกี่ยวกับรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วจะพิจารณาหรือมีคำสั่งให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการตามขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างไร ข้าพเจ้าจึงยังไม่สามารถได้รับหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอที่จะประเมินผลกระทบต่อการเงินได้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ก) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของสิทธิที่จะซื้อขายที่ดินแปลงหนึ่ง (“เจ้าของสิทธิ”) ซึ่งผู้ที่จะขายที่ดินดังกล่าวเป็นกิจการเกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท และภายใต้เงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 200 ล้านบาท เพื่อบริษัทย่อยจะสามารถเข้าตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและหนี้สิน (Due Diligence) และศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายการลงทุนในธุรกิจใหม่ภายในระยะเวลา 5 เดือน และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนด หากทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ บริษัทย่อยสามารถยกเลิกบันทึกข้อตกลงและเจ้าของสิทธิจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวทั้งจำนวน โดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่บริษัทย่อยภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ยกเลิกบันทึกข้อตกลง

ต่อมาในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเพื่อขยายระยะเวลาการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและหนี้สิน (Due Diligence) และการศึกษาความเป็นไปได้ต่อไปอีกหลายคราวจนเป็นครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน 2568

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงดังกล่าวและทวงถามเงินมัดจำคืนแก่บริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยได้ทำหนังสือแจ้งการยกเลิกแก่เจ้าของสิทธิและทวงถามเงินมัดจำคืนแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 อย่างไรก็ตาม เจ้าของสิทธิดังกล่าวได้ทำหนังสือขอเลื่อนการชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าว ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 พร้อมกับออกตัวสัญญาใช้หนี้แก่บริษัทย่อยสองฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 จำนวน 50 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท โดยจะชำระคืนเงินภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 และ 30 มิถุนายน 2569 ตามลำดับ ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยจึงได้มีการจัดประเภทรายการดังกล่าวใหม่เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และได้ประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวและพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวน 100 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ การเสนอรายงานของข้าพเจ้าต่องบการเงินข้างต้นมิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 แต่ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของข้าพเจ้า ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเสนอรายงานต่อกรรมการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อการเสนอรายงานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กรองแก้ว ลิ้มปิติติกุล

กรองแก้ว ลิ้มปิติติกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 3 เมษายน 2569

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	221,514,661	763,538,189	52,870,356	432,302,544
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	636,956,076	354,689,357	683,553,600	442,453,196
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	323,000,000	170,000,000	227,250,000	392,431,739
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ถึงกำหนดครบชำระภายในหนึ่งปี	6	94,312,500	285,000,000	94,312,500	285,000,000
สินค้าคงเหลือ		7,914,555	7,824,943	3,299,045	3,239,089
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	162,185,000	743,670,600	162,185,000	543,670,600
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	1,156,881,329	1,356,298,815	1,111,985,439	1,313,309,386
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี		136,000,000	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		69,540,984	74,516,804	64,072,505	66,396,730
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,808,305,105	3,755,538,708	2,399,528,445	3,478,803,284
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	96,744,092	112,619,479	87,681,192	102,666,779
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	12	74,763,000	119,340,000	74,763,000	119,340,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	3,810,124,728	3,871,563,930
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	1,267,848,412	1,316,874,083	1,330,741,698	1,185,654,198
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดครบชำระภายในหนึ่งปี	6	-	120,000,000	-	120,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา		107,687,200	107,687,200	107,687,200	107,687,200
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	15	13,000,000	157,000,000	13,000,000	157,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	481,793,019	291,428,328	481,793,019	291,428,328
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	5,794,352,636	5,877,137,703	785,873,002	781,205,609
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	271,450,581	423,830,762	8,311,611	21,860,333
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		10,089,482	9,200,880	5,941,377	4,158,089
เงินประกันสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี		58,322,128	224,000,000	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	1,172,290,088	1,196,539,695	506,572,340	764,456,922
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		20,999,185	7,963,823	28,723,866	5,415,771
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,369,339,823	9,963,621,953	7,241,213,033	7,532,437,159
รวมสินทรัพย์		12,177,644,928	13,719,160,661	9,640,741,478	11,011,240,443

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	548,851,844	491,509,940	901,812,421	500,314,853
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	31,239,854	-	755,239,854	714,000,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	3,500,000,000	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	163,797,509	174,552,932	4,279,607	14,649,110
- หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	19	4,795,810,560	-	-	-
- หุ้นกู้	20	824,312,368	3,106,415,427	824,312,368	3,106,415,427
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		126,808,628	126,148,037	15,036,369	17,653,780
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		731,217,736	705,032,990	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		475,743,516	362,399,115	47,071,164	56,737,681
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,697,782,015	4,966,058,441	6,047,751,783	4,409,770,851
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	74,472,122	178,626,279	5,567,868	8,921,211
- หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	19	-	4,659,059,098	-	-
- หุ้นกู้	20	2,904,761,004	804,130,437	2,904,761,004	804,130,437
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	-	3,500,000,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	657,371,894	668,658,735	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	133,434,578	124,378,810	73,041,282	66,714,105
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,687,592	2,553,503	1,997,932	1,911,706
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,772,727,190	6,437,406,862	2,985,368,086	4,381,677,459
รวมหนี้สิน		11,470,509,205	11,403,465,303	9,033,119,869	8,791,448,310

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 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	23	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร		(4,723,395,454)	(3,179,922,614)	(3,765,946,871)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		1,199,230,713	1,234,892,313	221,263,594
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		628,140,145	2,207,274,585	607,621,609
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		78,995,578	108,420,773	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		707,135,723	2,315,695,358	607,621,609
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,177,644,928	13,719,160,661	9,640,741,478

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กำไรหรือขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม		1,985,884,198	2,529,669,532	575,620,868	1,185,199,585
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		24,799,144	55,102,622	24,799,144	55,102,622
รายได้ค่าเช่า		43,891,698	51,848,710	43,891,698	51,848,710
รวมรายได้		2,054,575,040	2,636,620,864	644,311,710	1,292,150,917
ต้นทุนขายและการให้บริการ					
ต้นทุนการประกอบกิจการ โรงแรม		(1,020,023,085)	(1,213,322,243)	(281,529,276)	(504,499,749)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		(15,124,365)	(36,444,866)	(15,124,365)	(36,444,866)
ต้นทุนการให้เช่า		(20,003,305)	(21,953,498)	(20,003,305)	(21,953,498)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ		(1,055,150,755)	(1,271,720,607)	(316,656,946)	(562,898,113)
กำไรขั้นต้น					
รายได้เงินปันผล		5,616,000	11,056,500	146,016,000	11,056,500
รายได้อื่น		114,399,424	101,777,067	147,571,601	157,273,689
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(208,513,198)	(257,139,710)	(75,800,057)	(130,319,534)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(991,030,451)	(1,160,802,227)	(420,263,440)	(560,055,659)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	24	-	-	(62,439,202)	(86,890,850)
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์	24	(150,000,000)	156,900,789	(150,000,000)	156,900,789
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของ					
สินทรัพย์ทางการเงิน	24	(410,145,942)	56,523	(514,291,198)	(228,777,220)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(640,249,882)	216,749,199	(601,551,532)	48,440,519
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14.2	(53,713,171)	32,659,176	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		(788,065,456)	(1,029,757,734)	(708,157,411)	(953,266,224)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(1,482,028,509)	(780,349,359)	(1,309,708,943)	(904,825,705)
ภาษีเงินได้	25	(90,869,526)	105,289,492	(266,799,981)	175,266,621
ขาดทุนสำหรับปี		(1,572,898,035)	(675,059,867)	(1,576,508,924)	(729,559,084)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน					
		-	(224,991,300)	-	(650,391,300)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน					
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	25	8,915,400	47,455,260	8,915,400	132,535,260
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้					
		(35,661,600)	(189,821,040)	(35,661,600)	(530,141,040)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(35,661,600)	(189,821,040)	(35,661,600)	(530,141,040)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(1,608,559,635)	(864,880,907)	(1,612,170,524)	(1,259,700,124)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
		(1,543,472,840)	(673,282,394)	(1,576,508,924)	(729,559,084)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย					
		(29,425,195)	(1,777,473)		
		(1,572,898,035)	(675,059,867)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
		(1,579,134,440)	(863,103,434)	(1,612,170,524)	(1,259,700,124)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย					
		(29,425,195)	(1,777,473)		
		(1,608,559,635)	(864,880,907)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
		(0.165)	(0.072)	(0.169)	(0.078)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										รวม
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น								ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย		
	กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		การเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ				
			สำรองสำหรับ มูลค่ายุติธรรม	ส่วนเกินทุน จากการตีราคาที่ดิน							
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,670,560,012	(568,147,608)	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(673,282,394)	-	-	-	-	(673,282,394)	(1,777,473)	(675,059,867)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(9,828,000)	(179,993,040)	-	(189,821,040)	(189,821,040)	-	(189,821,040)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(673,282,394)	(9,828,000)	(179,993,040)	-	(189,821,040)	(863,103,434)	(1,777,473)	(864,880,907)
โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน ไปยังกำไรสะสม	-	-	-	1,466,730,480	-	(1,466,730,480)	-	(1,466,730,480)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(3,179,922,614)	(44,928,000)	1,279,203,549	616,764	1,234,892,313	2,207,274,585	108,420,773	2,315,695,358
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(3,179,922,614)	(44,928,000)	1,279,203,549	616,764	1,234,892,313	2,207,274,585	108,420,773	2,315,695,358
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(1,543,472,840)	-	-	-	-	(1,543,472,840)	(29,425,195)	(1,572,898,035)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(35,661,600)	-	-	(35,661,600)	(35,661,600)	-	(35,661,600)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(1,543,472,840)	(35,661,600)	-	-	(35,661,600)	(1,579,134,440)	(29,425,195)	(1,608,559,635)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(4,723,395,454)	(80,589,600)	1,279,203,549	616,764	1,199,230,713	628,140,145	78,995,578	707,135,723

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
					จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	สำรองสำหรับ มูลค่ายุติธรรม	ส่วนเกินทุน จากการตีราคาที่ดิน
							รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(729,559,084)	-	-	-	(729,559,084)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(9,828,000)	(520,313,040)	(530,141,040)	(530,141,040)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(729,559,084)	(9,828,000)	(520,313,040)	(530,141,040)	(1,259,700,124)
โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน ไปยังกำไรสะสม	-	-	-	1,466,730,480	-	(1,466,730,480)	(1,466,730,480)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(2,189,437,947)	(44,928,000)	301,853,194	256,925,194	2,219,792,133
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(2,189,437,947)	(44,928,000)	301,853,194	256,925,194	2,219,792,133
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(1,576,508,924)	-	-	-	(1,576,508,924)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(35,661,600)	-	(35,661,600)	(35,661,600)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(1,576,508,924)	(35,661,600)	-	(35,661,600)	(1,612,170,524)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(3,765,946,871)	(80,589,600)	301,853,194	221,263,594	607,621,609

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,482,028,509)	(780,349,359)	(1,309,708,943)	(904,825,705)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	290,108,427	363,735,711	31,469,278	89,392,592
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	410,145,942	(56,523)	514,291,198	228,777,220
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ (กลับรายการ)	150,000,000	(156,900,789)	150,000,000	(156,900,789)
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	62,439,202	86,890,850
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	13,900	6,881	-	4,999
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1,394,303)	(1,749,081)	(896,718)	(1,198,598)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(3,074)	(1,487,300)	(3,074)	(1,487,300)
ขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการจำหน่ายอุปกรณ์	3,656,964	788,569	(687,412)	(1,072,904)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์ (กลับรายการ)	(18,533,315)	310,010	(18,533,315)	310,010
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้	(27,838,972)	-	(27,838,972)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16,715,848	18,055,102	7,368,857	8,691,334
รายได้เงินปันผล	(5,616,000)	(11,056,500)	(146,016,000)	(11,056,500)
รายได้ทางการเงิน	(50,210,372)	(69,989,446)	(74,496,052)	(118,485,054)
ต้นทุนทางการเงิน	788,065,456	1,029,757,734	708,157,411	953,266,224
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	53,713,171	(32,659,176)	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	126,795,163	358,405,833	(104,454,540)	172,306,379
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(15,855,960)	(63,474,624)	(25,636,528)	(55,667,523)
สินค้าคงเหลือ	(89,612)	2,556,568	(59,956)	2,697,534
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55,000,000	25,000,000	55,000,000	25,000,000
เงินสดจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(20,000,000)	(528,670,600)	(20,000,000)	(328,670,600)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,625,049	13,019,490	4,531,510	13,110,779
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,027,723	584,490	6,413,595	(2,620,742)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(13,035,362)	5,580,982	(23,308,095)	5,574,025
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	83,104,619	(33,796,663)	70,794,858	(30,886,680)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	660,591	12,344,295	(2,617,411)	(20,591,545)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	131,877,716	104,776,022	8,866,798	(12,984,256)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,528,392	(1,174,154)	982,944	(1,661,584)
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	361,638,319	(104,848,361)	(29,486,825)	(234,394,213)
จ่ายดอกเบี้ย	(354,740,297)	(633,279,796)	(329,742,851)	(803,896,006)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(7,660,080)	(9,067,665)	(1,041,680)	(3,507,380)
จ่ายภาษีเงินได้	(47,751,260)	(56,195,240)	(4,089,370)	(53,184,836)
รับคืนภาษีเงินได้	878,842	7,045,490	-	5,994,442
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(47,634,476)	(796,345,572)	(364,360,726)	(1,088,987,993)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระกำกับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15,875,387	(99,114,011)	14,985,587	(99,114,011)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	130,000,000	40,000,000	5,000,000	40,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(274,500,000)	(80,000,000)	(66,250,000)	(181,200,000)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214,687,500	220,000,000	214,687,500	220,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(145,087,500)	(71,400,000)	(145,087,500)	(71,400,000)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(6,000,000)	(155,000,000)	(6,000,000)	(155,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,087,873	4,694,229,750	689,089	4,693,724,873
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(50,586,615)	(161,723,252)	(14,554,410)	(46,019,713)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,739,700)	(3,090,906)	(2,568,200)	(951,906)
เงินปันผลรับ	146,016,000	11,056,500	146,016,000	11,056,500
ดอกเบี้ยรับ	8,103,433	44,095,161	14,122,480	39,136,814
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	36,856,378	4,439,053,242	160,040,546	4,450,232,557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,239,854	-	91,239,854	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(30,000,000)	(50,000,000)	(30,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,500,000,000	-	3,500,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(3,500,000,000)	-	(3,500,000,000)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(89,139,914)	(139,015,568)	(15,006,492)	(19,414,763)
ชำระคืนหนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า				
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(272,000,000)	(272,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	182,700,000	1,055,200,000	182,700,000	1,055,200,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(346,395,000)	(4,816,580,000)	(346,395,000)	(4,816,580,000)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้และหุ้นกู้	(37,650,370)	(40,754,990)	(37,650,370)	(40,754,990)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(531,245,430)	(4,243,150,558)	(175,112,008)	(3,851,549,753)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(542,023,528)	(600,442,888)	(379,432,188)	(490,305,189)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	763,538,189	1,363,981,077	432,302,544	922,607,733
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	221,514,661	763,538,189	52,870,356	432,302,544

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วย

สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่า	1,286,720	7,696,024	1,286,720	4,476,024
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,259,492	263,469,929	197,259,492	263,469,929
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000,000	-	-	-
โอนเงินมัดจำเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	2,057,313	-	2,057,313
การลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ยังไม่ได้รับชำระตามสัญญาเช่าช่วง	931,217	-	931,217	-
โอนเงินประกันสัญญาเช่าเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	29,677,872	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568****1. ข้อมูลทั่วไป****1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัท ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ และมีบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่สูงสุดของกลุ่มบริษัท ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.2 ข้อสมมติทางการบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,889 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,648 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 4,723 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,766 ล้านบาท) มีขาดทุนจากการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2568 จำนวน 1,573 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,577 ล้านบาท) มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมากกว่า 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2568 ติดลบจำนวน 48 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ติดลบจำนวน 364 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา รวมถึง มีหนี้สินและคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- 1) บริษัทฯมีหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระในระหว่างปีรวมจำนวน 477 ล้านบาทและ 23 ล้านบาท ที่ยังค้างชำระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และข้อ 18 ตามลำดับ ซึ่งปัจจุบัน บริษัทฯมีคดีความกับผู้ถือหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.5 ข) และข้อ 33 ก) นอกจากนี้ บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ทยอยครบกำหนดชำระในช่วงภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ข) และ 33 ค)
- 2) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาขายและเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ได้บันทึกทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ในงบการเงินรวมซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4,895 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคืนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) ในราคา 4,873 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ GROREIT ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

- 3) บริษัทฯ มีคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม และในปี 2568 บริษัทฯ เข้าทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวม 3 ฉบับ เพื่อยายระยะเวลาชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.1 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง และปัจจุบันคดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.5 ก)
- 4) กลุ่มบริษัทไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย และบันทึกข้อตกลงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 ข) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยผิณฑ์ชำระค่าเช่า เงินมัดจำ และดอกเบี้ยผิณฑ์ที่เกี่ยวข้องจำนวนรวม 55 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยผิณฑ์ชำระค่าเช่าประจำงวดเดือนมกราคม 2569 ซึ่งครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ง)

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งเงินทุนใหม่ เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้

สถานการณ์ดังกล่าวทั้งหมดแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่อบการเงินเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ความสามารถดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจในการสร้างรายได้จากธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ ผลของการเจรจากับคู่สัญญาในการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุนในธุรกิจโรงแรมและกิจการร่วมค้าภายในระยะเวลา 1 ปี ผลของคดีความฟ้องร้อง รวมถึงความสามารถของกลุ่มบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ จากการพิจารณาความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลในการดำเนินการตามแผนดังกล่าว ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า กลุ่มบริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจตามที่วางแผนไว้ และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในอีก 12 เดือนข้างหน้านับจากวันที่ในรายงานนี้ ดังนั้น งบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางบัญชีว่ากลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและไม่ได้มีการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ และการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“สอนเนอร์”)	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท โอเวนเดล จำกัด (“โอเวนเดล”)	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (“อีวี แกรนด์”)	พัฒนา	ไทย	100	100
อสังหาริมทรัพย์				
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“รอยัล ออคิด”)	โรงแรม	ไทย	97	97
บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด (“แกรนด์ สุขุมวิท”)	ให้เช่าที่ดินและ ลงทุน	ไทย	100	-

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน
3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และค่าบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มและบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและให้บริการเสร็จสิ้น ซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้แล้วหลังจากหักส่วนลด

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามแต่ละงวดที่ให้บริการตามระยะเวลาของสัญญาให้เช่าและบริการ

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่างานผู้รับเหมา ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นได้แสดงไว้ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี และ 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	- 5 ปี และ 20 ปี
อาคาร	- 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	- 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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกำหนดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการใช้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 ถึง 10 ปี

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	- 3 ปี 10 ปี และ 13 ปี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	- 2 ปี และ 5 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	- 3 ปี
ยานพาหนะ	- 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่าเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และ ตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่น ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของ พนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน และโครงการ ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลด ขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้น ก่อน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ ปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้ อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี เรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อการค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสิทธิภาพในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินและอาคารด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดินและวิธีพิจารณาจากรายได้สำหรับสินทรัพย์ประเภทอาคาร ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการคิดลดกระแสเงินสด ทั้งนี้ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน คืออัตราคิดลดที่ใช้ในแบบจำลองดังกล่าว ตลอดจนกระแสเงินสดรับในอนาคตที่คาดการณ์และอัตราการเติบโตที่ใช้เพื่อการคาดการณ์

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตรา การขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

นโยบายการกำหนดราคา

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

รายได้ค่าบริการ

ราคาตามสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯบวกด้วยอัตราคงที่

ดอกเบี้ยจ่าย

THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่ และอัตราคงที่

รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่สูงสุดของกลุ่มบริษัท

รายได้อื่น

อัตราที่ตกลงร่วมกัน

ดอกเบี้ยรับ

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทใหญ่สูงสุดของกลุ่มบริษัท
บวกด้วยอัตราคงที่

รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่

นโยบายการกำหนดราคา	
ดอกเบี้ยจ่าย	ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัท บวกด้วยอัตราคงที่
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า	
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	อัตราไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ (ในการจัดหาเงินทุน) บวกด้วยอัตราคงที่ ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทฯ บวกด้วยอัตราคงที่ พิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน และอัตราที่ตกลงร่วมกัน
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศ
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
ดอกเบี้ยรับ	อัตราคงที่
ค่าบริการจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราคงที่ตามสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการ	-	-	10	10
ดอกเบี้ยรับ	-	-	28	53
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	358	347
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัท				
รายได้อื่น	3	-	3	-
ดอกเบี้ยรับ	1	-	-	-
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่				
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2	-	2
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า				
รายได้ค่าบริการ	8	9	8	9
รายได้อื่น	3	-	3	-
ดอกเบี้ยรับ	45	57	45	57
เงินปันผลรับ	-	-	140	-
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าบริการจัดการ	2	2	2	2

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทใหญ่ที่สุดของกลุ่มบริษัท	3,539	-	3,539	-
บริษัทย่อย	-	-	34,229	25,988
การร่วมค้า	7,716	12,535	7,716	12,535
รวม	11,255	12,535	45,484	38,523
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	93,271	143,433
การร่วมค้า	64,453	89,430	64,453	89,430
รวม	64,453	89,430	157,724	232,863
<u>เงินจำลวงหน้าค่าซื้อที่ดิน</u>				
<u>เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	140,000	120,000	140,000	120,000
รวม	140,000	120,000	140,000	120,000
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (หมายเหตุ 18)</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,050	-	2,050	-
รวม	2,050	-	2,050	-
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 18)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	597,644	241,178
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	207	-	207	-
รวม	207	-	597,851	241,178

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่สูงสุดของกลุ่มบริษัท	-	80,000	(80,000)	-
การร่วมค้า ^{(1) (7)}	165,000	13,500	-	178,500
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ⁽²⁾ (หมายเหตุ 9)	-	200,000	-	200,000
กรรมการ ⁽³⁾	5,000	181,000	(50,000)	136,000
รวม	170,000	474,500	(130,000)	514,500
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-			(191,500)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	170,000			323,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า ^{(6) (7)}	405,000	-	(214,687)	190,313
รวม	405,000	-	(214,687)	190,313
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-			(96,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	405,000			94,313
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	(285,000)			(94,313)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	120,000			-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย ⁽¹⁾	718,200	56,250	(5,000)	769,450
การร่วมค้า ⁽¹⁾	165,000	10,000	-	175,000
รวม	883,200	66,250	(5,000)	944,450
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(490,768)			(717,200)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	392,432			227,250
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า ^{(6) (7)}	405,000	-	(214,687)	190,313
รวม	405,000	-	(214,687)	190,313
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-			(96,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	405,000			94,313
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	(285,000)			(94,313)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	120,000			-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ⁽⁴⁾	-	31,240	-	31,240
รวม	-	31,240	-	31,240

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย ⁽¹⁾	714,000	60,000	(50,000)	724,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ⁽⁴⁾	-	31,240	-	31,240
รวม	714,000	91,240	(50,000)	755,240
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย ⁽⁵⁾	3,500,000	-	-	3,500,000
รวม	3,500,000	-	-	3,500,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-			(3,500,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน -				
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,500,000			-

¹ มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

² มีกำหนดชำระคืนในเดือนเมษายนและเดือนมิถุนายน 2569 และไม่มีหลักประกัน

³ ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทย่อยมีการให้เงินทวงถามแก่กรรมการท่านหนึ่งจำนวนหลายรายการ

⁴ มีกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม 2569 และไม่มีหลักประกัน

⁵ มีกำหนดชำระคืนในเดือนกรกฎาคม 2569 และไม่มีหลักประกัน

⁶ มีกำหนดชำระคืนในเดือนกรกฎาคม 2566 หรือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการครบถ้วน แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นภายหลัง และไม่มีหลักประกัน

⁷ มีกำหนดชำระคืนในเดือนมิถุนายน 2569 และไม่มีหลักประกัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	490,768	261,732
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	138,432	229,036
การร่วมค้า	91,500	-	88,000	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	100,000	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า	96,000	-	96,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	287,500	-	813,200	490,768

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	97,740	96,329	47,206	50,152
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,278	2,162	1,375	1,305
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	4	4	-	-
รวม	100,022	98,495	48,581	51,457

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.4 ก)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	5,347	4,785	1,014	1,011
เงินฝากธนาคาร	216,168	758,753	51,856	431,292
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	221,515	763,538	52,870	432,303

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.100 ถึง 1.225 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.150 ถึง 1.225 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.100 ถึง 1.225 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.150 ถึง 1.225 ต่อปี))

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	76,308	82,763	20,670	19,966
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	16,842	9,569	4,650	2,413
3 - 6 เดือน	271	242	117	47
6 - 12 เดือน	152	87	90	7
มากกว่า 12 เดือน	68,818	67,094	68,769	67,000
รวม	162,391	159,755	94,296	89,433
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(69,434)	(56,824)	(68,510)	(56,162)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	92,957	102,931	25,786	33,271
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	11,255	12,535	45,484	38,523
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,090	14,947	14,887	13,705
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,172)	(1,172)	(1,172)	(1,172)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	14,918	13,775	13,715	12,533
ลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน (หมายเหตุ 9)	346,486	-	346,486	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(44,000)	-	(44,000)	-
รวมลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ	302,486	-	302,486	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	130,489	89,430	293,235	232,863
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(66,036)	-	(135,511)	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)	64,453	89,430	157,724	232,863
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,266	183	-	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	149,278	135,761	138,016	125,189
รายได้ค้างรับ	343	74	343	74
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	636,956	354,689	683,554	442,453

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้
หมุนเวียนอื่น มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	57,996	58,147	57,334	57,594
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)				
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,610	(1,323)	12,348	(1,432)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	1,172	-	1,172
ลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	44,000	-	44,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	66,036	-	135,511	-
ยอดคงเหลือปลายปี	180,642	57,996	249,193	57,334

9. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	743,671	240,000	543,671	240,000
เพิ่มขึ้น	20,000	528,671	20,000	328,671
รับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(55,000)	(25,000)	(55,000)	(25,000)
โอนไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	(200,000)	-	-	-
โอนไปลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน (หมายเหตุ 8)	(346,486)	-	(346,486)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	162,185	743,671	162,185	543,671

ก) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของสิทธิจะซื้อขายในที่ดิน
แปลงหนึ่ง (“เจ้าของสิทธิ”) ซึ่งผู้ที่จะขายที่ดินดังกล่าวเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท และ
ภายใต้เงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 200 ล้านบาท เพื่อ
บริษัทย่อยจะสามารถเข้าตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและหนี้สิน (Due Diligence) และศึกษาความ
เป็นไปได้ในการขยายการลงทุนในธุรกิจใหม่ภายในระยะเวลา 5 เดือน และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่
กำหนด หากทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ บริษัทย่อยสามารถยกเลิกบันทึกข้อตกลงและเจ้าของ
สิทธิจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่บริษัทย่อยภายใน 1 เดือน นับจากวันที่
ยกเลิกบันทึกข้อตกลง

ต่อมาในระหว่างปี 2568 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเพื่อขยายระยะเวลาการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและหนี้สิน (Due Diligence) และการศึกษาความเป็นไปได้ต่อไปอีกหลายคราวจนเป็นครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน 2568

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของยอยมีมติให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงดังกล่าวและทวงถามเงินมัดจำคืนแก่บริษัทยอยซึ่งบริษัทยอยได้ทำหนังสือแจ้งการยกเลิกแก่เจ้าของสิทธิและทวงถามเงินมัดจำคืนแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 อย่างไรก็ตาม เจ้าของสิทธิดังกล่าวได้ทำหนังสือขอเลื่อนการชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าว ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 พร้อมกับออกตัวสัญญาใช้หนี้แก่บริษัทยอยสองฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 จำนวน 50 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท โดยจะชำระคืนเงินภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 และ 30 มิถุนายน 2569 ตามลำดับ ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยอยจึงได้มีการจัดประเภทรายการดังกล่าวใหม่เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

- ข) ในเดือนสิงหาคม 2565 บริษัทฯเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวม 21 โฉนดกับบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 62 ไร่ โดยที่ดินจำนวน 7 โฉนดซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 22 ไร่ เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และในระหว่างปี 2566 ถึง 2567 บริษัทฯได้ทำบันทึกแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวม 2 ครั้ง เพื่อขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาดังกล่าว บริษัทฯได้ทยอยวางเงินมัดจำรวมจำนวน 346 ล้านบาท และกำหนดให้ชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งเป็นวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต่อมาในระหว่างปี 2568 บริษัทฯได้เข้าทำบันทึกแนบท้ายยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวม 3 ครั้ง โดยผู้ขายตกลงจะคืนเงินมัดจำตามสัญญาจำนวน 346 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯจึงจัดประเภทรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินดังกล่าวจำนวน 346 ล้านบาทเป็นลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ตามที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

10. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	553,032	760,403	553,032	760,403
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	603,849	595,896	558,953	552,906
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,156,881	1,356,299	1,111,985	1,313,309

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,356,299	1,589,580	1,313,309	1,578,119
เพิ่มขึ้น	12,966	66,634	11,060	61,093
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(15,124)	(36,445)	(15,124)	(36,445)
โอนไปลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(25,988)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	(197,260)	(263,470)	(197,260)	(263,470)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,156,881	1,356,299	1,111,985	1,313,309

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	-	37,557	-	32,107
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	-	8.08 - 8.71	-	8.33 - 8.62

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ เป็นเงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.4 ข)

12. สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ยอดคงเหลือนี้ เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัทฯ ได้นำหน่วยลงทุนในเงินลงทุนดังกล่าวไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	125,000	125,000	291,646	291,646	(291,646)	(291,646)	-	-
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	280,000	280,000	215,326	215,326	(147,537)	(85,098)	67,789	130,228
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	250,000	250,000	250,000	250,000	-	-	250,000	250,000
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	938,917	938,917	3,491,336	3,491,336	-	-	3,491,336	3,491,336
บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
			4,249,308	4,248,308	(439,183)	(376,744)	3,810,125	3,871,564

บริษัทย่อยไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

13.1 บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด เป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดินและลงทุน โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2568 โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวและได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2568

13.2 บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) หลักทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวมีคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้เผยแพร่แผนการแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับนักลงทุนหลายรายเพื่อแก้ไขการกระจายหุ้นให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
ข้อ 20

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	40.0	40.0
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	42.0	42.0
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์	ไทย	50.5	50.5

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ราคาทุน		2568	2567
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	2568	2567	2568	2567
	480,000	480,000	530,302	628,724
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	747,600	697,200	737,546	688,150
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	176,750	82,062	-	-
รวม	1,404,350	1,259,262	1,267,848	1,316,874

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
	ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน	ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ
	2568	2567	2568	2567
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	480,000	480,000	-	-
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	747,600	697,200	-	-
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	176,750	82,062	(73,608)	(73,608)
รวม	1,404,350	1,259,262	(73,608)	(73,608)
			1,330,742	1,185,654

14.1.1 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัเรสต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัเรสต์ จำกัด (“แกรนด์ รีเวอร์”) ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,660 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 1,730 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 17.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 0.7 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของแกรนด์ รีเวอร์ ตามสัดส่วนเดิมเป็นจำนวนเงิน 29.4 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ คงเดิมที่ร้อยละ 42 แกรนด์ รีเวอร์ ได้เรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 และบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของแกรนด์ รีเวอร์ ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,730 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 17.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 1,780 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 17.8 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของแกรนด์ รีเวอร์ ตามสัดส่วนเดิมเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ คงเดิมที่ร้อยละ 42 แกรนด์ รีเวอร์ ได้เรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2568 และบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในวันเดียวกัน

14.1.2 บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นอีกร้อยละ 75 บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงิน 95 ล้านบาท ในวันที่ 16 ธันวาคม 2568

14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก			
	เงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	41,978	33,651	140,400	-
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัเรสต์ จำกัด	(1,003)	(991)	-	-
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	(94,688)	-	-	-
รวม	(53,713)	32,660	140,400	-

14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอร์เรสต์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	32,946	198,461	11,852	28,384	417	5,881
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,342,269	1,759,483	2,321,672	2,286,318	60,633	118,598
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,925	18,234	476	481	777,770	838,542
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	(45,764)	(87,829)	(577,930)	(676,716)	(1,252,655)	(1,229,464)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(21,621)	(13,401)	(6)	(14)	(27,826)	(846)
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	(300,000)	-	-	-	(100,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(3,138)	-	-	(7,396)	(5,590)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) - สุทธิ	1,325,755	1,571,810	1,756,064	1,638,453	(449,057)	(372,879)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	40.0	40.0	42.0	42.0	50.5	50.5
มูลค่าตามบัญชีตามส่วนได้เสียของ กิจการในการร่วมค้า	530,302	628,724	737,547	688,150	-	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอร์เรสต์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	681,616	727,085	-	-	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	-	163,900	254,247
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(445,410)	(458,409)	-	-	-	-
ต้นทุนขายสินค้า	-	-	-	-	(177,554)	(314,421)
รายได้อื่น	20,859	3,541	78	177	2,822	1,214
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(68,503)	(76,452)	-	-	(10,367)	(11,394)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(49,502)	(40,412)	(2,462)	(2,586)	(77,245)	(50,687)
ต้นทุนทางการเงิน	(7,054)	(49,340)	-	-	(71,560)	(68,291)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	132,006	106,013	(2,384)	(2,409)	(170,004)	(189,332)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(27,062)	(21,886)	(5)	49	-	-
กำไร (ขาดทุน)	104,944	84,127	(2,389)	(2,360)	(170,004)	(189,332)

14.4 เงินลงทุนในการร่วมค้าที่ขาดทุนเกินทุน

บริษัทฯมีเงินลงทุนในการร่วมค้านี้แห่ง ซึ่งบริษัทฯได้รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวจนมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับศูนย์ บริษัทฯได้หยุดรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้านี้เนื่องจากบริษัทฯไม่ได้มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือทางพฤตินัยที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของการร่วมค้าดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ส่วนแบ่งผลขาดทุนที่หยุดรับรู้			
	ส่วนแบ่งผลขาดทุน		ส่วนแบ่งผลขาดทุนสะสม	
	ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	86	96	180	189

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ได้นำที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรมูลค่าสุทธิตามบัญชีรวมจำนวนประมาณ 771 ล้านบาท (2567: 830 ล้านบาท) (ตามสัดส่วนของบริษัทฯ: 390 ล้านบาท (2567: 419 ล้านบาท)) และเงินฝากธนาคารจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (2567: 2 ล้านบาท) (ตามสัดส่วนของบริษัทฯ: 1 ล้านบาท (2567: 1 ล้านบาท)) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

15. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	157,000	2,000
เพิ่มขึ้น	6,000	155,000
ค่าเพื่อการด้อยค่า	(150,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>13,000</u>	<u>157,000</u>

ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.1 บริษัทฯจึงบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวน 150 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร ศูนย์การค้า	ห้องชุดในอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	197,819	492,983	690,802
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(197,819)	(11,190)	(209,009)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	481,793	481,793
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	197,819	295,723	493,542
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(197,819)	(4,295)	(202,114)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	291,428	291,428

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	291,428	232,023
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)	197,260	263,470
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	(170,386)
ค่าเสื่อมราคา	(6,895)	(4,342)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(29,337)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	481,793	291,428

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม	830,103	386,274

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นห้องชุดในอาคารแห่งหนึ่งและพื้นที่อาคารที่ให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับห้องชุดในอาคารและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว คือ อัตราผลตอบแทน

บริษัทฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

รายได้ค่าเช่าคงที่ที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปี 2568 ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 39 ล้านบาท (2567: 46 ล้านบาท)

17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์ซึ่ง แสดงมูลค่า ตามราคา ที่ตีใหม่	งบการเงินรวม										
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน										
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	สินทรัพย์	
						ในการ ดำเนินงาน				ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	6,724,585	11,779	5,601,143	1,052,811	2,617,795	307,582	91,454	31,344	7,169	94,380	16,540,042
ซื้อเพิ่ม	-	3,494	9,912	10,027	42,348	1,791	2,620	1,790	-	91,856	163,838
จำหน่าย	(2,385,313)	-	(2,552,344)	(39,800)	(525,111)	(45,405)	(6,729)	(12,003)	-	-	(5,566,705)
โอน	-	2,734	15,746	59,750	54,453	1,856	-	-	-	(134,539)	-
การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินใหม่	(224,991)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(224,991)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	1,318	-	-	3,613	-	-	4,931
รับโอนจากเงินมัดจำ	-	-	1,299	-	758	-	-	-	-	-	2,057
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,114,281	18,007	3,075,756	1,082,788	2,191,561	265,824	87,345	24,744	7,169	51,697	10,919,172
ซื้อเพิ่ม	-	1,348	-	2,884	11,201	2,436	4,497	-	-	28,288	50,654
จำหน่าย	-	-	-	(881)	(16,200)	(6,490)	(33)	(3,100)	-	-	(26,704)
โอน	-	-	-	3,606	11,587	-	1,776	-	-	(16,969)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,114,281	19,355	3,075,756	1,088,397	2,198,149	261,770	93,585	21,644	7,169	63,016	10,943,122

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

สินทรัพย์ซึ่ง แสดงมูลค่า ตามราคา ที่ตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน										
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	เครื่องใช้	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	สินทรัพย์	รวม
						ในการ				ระหว่าง	
						ดำเนินงาน				ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	10,001	1,924,768	983,627	2,241,298	280,308	89,744	31,118	7,169	-	5,568,033
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	606	74,345	16,307	97,968	1,008	1,158	496	-	-	191,888
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(212,490)	(39,451)	(407,266)	(45,065)	(5,994)	(12,002)	-	-	(722,268)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่รับโอนจากสินทรัพย์ สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	768	-	-	3,613	-	-	4,381
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	10,607	1,786,623	960,483	1,932,768	236,251	84,908	23,225	7,169	-	5,042,034
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	571	47,129	27,223	50,154	764	2,495	358	-	-	128,694
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(881)	(14,495)	(3,450)	(33)	(3,100)	-	-	(21,959)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	11,178	1,833,752	986,825	1,968,427	233,565	87,370	20,483	7,169	-	5,148,769
ค่าเผื่อการด้อยค่า											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	559,997	-	-	-	-	-	-	-	559,997
ลดลงระหว่างปี	-	-	(208,773)	-	-	-	-	-	-	-	(208,773)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(351,224)	-	-	-	-	-	-	-	(351,224)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,114,281	7,400	1,289,133	122,305	258,793	29,573	2,437	1,519	-	51,697	5,877,138
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,114,281	8,177	1,242,004	101,572	229,722	28,205	6,215	1,161	-	63,016	5,794,353
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี											
2567 (190 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)											191,888
2568 (127 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)											128,694

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน										
ส่วนปรับปรุง		ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้					สินทรัพย์	
ที่ดิน	ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	ในการ ดำเนินงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
3,740,019	-	3,730,437	156,128	758,874	255,979	84,682	14,322	7,169	33,554	8,781,164
-	3,473	9,912	4,405	20,622	221	1,598	-	-	6,128	46,359
(2,385,313)	-	(2,552,344)	(1,372)	(349,957)	(45,406)	(6,729)	(3,100)	-	-	(5,344,221)
-	2,734	15,746	-	3,461	1,856	-	-	-	(23,797)	-
(650,391)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(650,391)
-	-	1,299	-	758	-	-	-	-	-	2,057
704,315	6,207	1,205,050	159,161	433,758	212,650	79,551	11,222	7,169	15,885	2,834,968
-	1,161	-	356	5,073	76	1,098	-	-	6,857	14,621
-	-	-	-	(1,014)	(3,452)	(33)	(3,100)	-	-	(7,599)
-	-	-	1,069	245	-	-	-	-	(1,314)	-
704,315	7,368	1,205,050	160,586	438,062	209,274	80,616	8,122	7,169	21,428	2,841,990
-	-	1,364,129	154,464	618,439	255,191	83,451	14,322	7,169	-	2,497,165
-	116	28,479	1,490	27,251	665	747	-	-	-	58,748
-	-	(212,491)	(1,023)	(234,477)	(45,065)	(5,995)	(3,100)	-	-	(502,151)
-	116	1,180,117	154,931	411,213	210,791	78,203	11,222	7,169	-	2,053,762
-	347	1,262	1,284	5,883	422	754	-	-	-	9,952
-	-	-	-	(1,014)	(3,450)	(33)	(3,100)	-	-	(7,597)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน										
	เครื่องใช้								สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง		
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน		ส่วนปรับปรุงอาคาร		อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	รวม	
	ที่ดิน	อาคาร	อาคาร								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	463	1,181,379	156,215	416,082	207,763	78,924	8,122	7,169	-	2,056,117
ค่าเพื่อการด้อยค่า											
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	559,997	-	-	-	-	-	-	-	559,997
ลดลงระหว่างปี	-	-	(208,773)	-	-	-	-	-	-	-	(208,773)
ค่าเพื่อการด้อยค่าสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(351,224)	-	-	-	-	-	-	-	(351,224)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	704,315	6,091	24,933	4,230	22,545	1,859	1,348	-	-	15,885	781,206
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	704,315	6,905	23,671	4,371	21,980	1,511	1,692	-	-	21,428	785,873
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี											
2567 (56 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)											58,748
2568 (9 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)											9,952

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ตีใหม่ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่
			เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ราคาต่อตารางวา (บาท)	33,000 - 1,750,000	47,000 - 1,750,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

หากบริษัทฯ แสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะเป็นดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	2,492,050	2,492,050	326,999	326,999

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว มีจำนวนเงินประมาณ 4,262 ล้านบาท (2567: 4,172 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2,343 ล้านบาท (2567: 2,347 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้ำประกันหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,895 ล้านบาท (2567: 4,981 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	85,826	94,216	17,414	17,798
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	11,745	13,995	11,439	10,948
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	143,471	81,181	76,665	23,215
ต้นทุนค่าก่อสร้างค้างจ่าย	-	26	-	26
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,050	-	2,050	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	238,512	208,959	130,812	115,477
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	207	-	597,851	241,178
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	62,741	88,711	62,741	88,711
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	4,300	4,422	2,840	2,962
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	548,852	491,510	901,812	500,315

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยหุ้นผู้ถือหุ้นค้ำชำระจำนวน 23 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ที่รวมอยู่ในดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

19. หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี 2564 บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มบริษัทแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	6,233,000	6,233,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี	(1,437,189)	(1,573,941)
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน - สุทธิ	4,795,811	4,659,059

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	4,659,059	4,533,613
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สิน	(226,000)	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(46,000)	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	408,752	397,446
ยอดคงเหลือปลายปี	4,795,811	4,659,059
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,795,811)	-
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลง		
ในการซื้อคืน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	4,659,059

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า บริษัทย่อยมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 กรกฎาคม 2569 หากบริษัทย่อยไม่ซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ GROREIT

20. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้มีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่								การขอขยายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ได้รับการอนุมัติ								ณ วันที่	
								ก)		ข)		ง)		จ)			
31 ธันวาคม 2567																31 ธันวาคม 2568	
หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันออก ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	การออก หุ้นกู้ (การจ่าย ชำระคืน หุ้นกู้)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
หุ้นกู้มีหลักประกัน																	
ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A)	300,000	7.15	22 ธ.ค. 2565	22 มิ.ย. 2568	1,000	300.00		-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	300.00
ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A)	881,400	7.00	27 เม.ย. 2566	27 เม.ย. 2568	1,000	881.40	(44.07)	7.30	27 ธ.ค. 2568	-	-	7.45	27 ธ.ค. 2570	-	-	950	837.33
ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 (GRAND25DA)	359,900	7.25	29 มิ.ย. 2566	29 ธ.ค. 2568	1,000	359.90	-	-	-	7.55	29 ธ.ค. 2569	7.70	29 ธ.ค. 2571	-	-	1,000	359.90
ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 (GRAND257A)	648,500	7.25	14 ก.ค. 2566	14 ก.ค. 2568	1,000	648.50	-	-	-	7.55	14 มี.ค. 2569	-	-	7.70	14 มี.ค. 2571	1,000	648.50
ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA)	201,800	7.35	12 ต.ค. 2566	12 ต.ค. 2568	1,000	201.80	(25.22)	-	-	-	-	-	-	-	-	875	176.58
ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 (GRAND254B)	277,100	7.35	12 ต.ค. 2566	12 เม.ย. 2568	1,000	277.10	(277.10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ครั้งที่ 5/2566 (GRAND259A)	180,800	7.45	21 ธ.ค. 2566	21 ก.ย. 2568	900	162.72	-	-	-	7.75	21 พ.ค. 2569	-	-	7.90	21 พ.ค. 2571	900	162.72
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 (GRAND264A)	668,700	7.25	11 เม.ย. 2567	11 เม.ย. 2569	1,000	668.70	-	-	-	-	-	7.40	11 เม.ย. 2571	-	-	1,000	668.70
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 (GRAND263A)	144,800	7.20	12 ก.ย. 2567	12 มี.ค. 2569	1,000	144.80	-	-	-	-	-	7.35	12 มี.ค. 2571	-	-	1,000	144.80

					ณ วันที่			การขยายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ได้รับการอนุมัติ								ณ วันที่		
					31 ธันวาคม 2567			การออก หุ้นกู้ (การจ่าย ชำระคืน หุ้นกู้)	ก)		ข)		ง)		จ)		31 ธันวาคม 2568	
					มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)		วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	มูลค่าที่ ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	
หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันออก ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน				อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน			
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 (GRAND271A)	134,600	7.20	23 ม.ค. 2568	23 ม.ค. 2570	-	-	134.60	-	-	-	-	-	-	7.35	23 ม.ค. 2572	1,000	134.60	
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน																		
ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 (GRAND257B)	48,900	7.40	14 ก.ค. 2566	14 ก.ค. 2568	1,000	48.90	-	-	-	7.70	14 มี.ค. 2569	7.85	14 มี.ค. 2571	-	-	1,000	48.90	
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 (GRAND250B)	155,800	7.40	11 เม.ย. 2567	11 ต.ค. 2568	1,000	155.80	-	-	-	7.70	11 มิ.ย. 2569	7.85	11 มิ.ย. 2571	-	-	1,000	155.80	
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 (GRAND259B)	85,900	7.40	12 ก.ย. 2567	12 ก.ย. 2568	1,000	85.90	-	-	-	7.70	12 พ.ค. 2569	-	-	7.85	12 พ.ค. 2571	1,000	85.90	
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 (GRAND267A)	48,100	7.40	23 ม.ค. 2568	23 ก.ค. 2569	-	-	48.10	-	-	-	-	7.55	23 ก.ค. 2571	-	-	1,000	48.10	
รวม						3,935.52	(163.69)											3,771.83
หัก: ค่าธรรมเนียม																		
การออกหุ้นกู้																		
						(24.97)												(42.76)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่																		
31 ธันวาคม						3,910.55												3,729.07
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนด																		
ชำระภายใน																		
หนึ่งปี						(3,106.42)												(824.31)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่																		
ถึงกำหนดชำระ																		
ภายในหนึ่งปี						804.13												2,904.76

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	3,910,546	7,636,065
ออกหุ้นกู้	182,700	1,055,200
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(346,395)	(4,816,580)
จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(23,341)	(18,584)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(27,839)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	33,402	54,445
ยอดคงเหลือปลายปี	3,729,073	3,910,546
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(824,312)	(3,106,415)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,904,761	804,131

การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 182.70 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำที่ดินและหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด เป็นต้น

การขยายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ได้รับการอนุมัติ

- ก) เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) มูลค่า 881.40 ล้านบาท ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน จากเดิมครบกำหนดวันที่ 27 เมษายน 2568 เป็นวันที่ 27 ธันวาคม 2568 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 7.00 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.30 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2568
- ข) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้ของบริษัทฯจำนวน 6 รุ่น ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ตั้งแต่วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เดิมจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ใหม่
- ค) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2566 (GRAND259A) และที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 (GRAND264A) หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 (GRAND263A) และหุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 (GRAND271A) ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิเรื่อง วิธีทบทวนมูลค่าของหุ้นสามัญที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการประเมินมูลค่าหลักประกันประเภทหุ้นสามัญของ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ROH”) รวมทั้งระยะเวลาและการรายงานผลทบทวน และยกเว้นการทบทวนมูลค่าของหุ้นสามัญที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และสำหรับวันทำการสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์ฯในเดือนกรกฎาคม 2568 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น GRAND254A เพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ เรื่อง การเพิกถอนจำนำหุ้นสามัญของ ROH และหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (GAHREIT) ที่เป็นหลักประกัน
- ง) เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ครั้งที่ 2/2568 และครั้งที่ 3/2568 ของหุ้นกู้ของบริษัทฯจำนวน 7 รุ่น ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.15 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไป และให้ผู้ออกหุ้นกู้ทยอยชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแก้ไขวิธีการชำระคืนเงินต้นคงค้างภายใต้หุ้นกู้ จากเดิมที่กำหนดให้ชำระคืนเพียงครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอน เป็นการทยอยชำระคืนตามระยะเวลาและสัดส่วนที่กำหนด
- จ) เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2568 (ครั้งที่เลื่อน) และครั้งที่ 3/2568 (ครั้งที่เลื่อน) ของหุ้นกู้ของบริษัทฯจำนวน 4 รุ่น ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.15 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไป และให้ผู้ออกหุ้นกู้ทยอยชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแก้ไขวิธีการชำระคืนเงินต้นคงค้างภายใต้หุ้นกู้ จากเดิมที่กำหนดให้ชำระคืนเพียงครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอน เป็นการทยอยชำระคืนตามระยะเวลาและสัดส่วนที่กำหนด

การขอขยายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติ

ณ) บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 และครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA) มูลค่า 201.80 ล้านบาท เพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน จากเดิมครบกำหนดวันที่ 12 ตุลาคม 2568 เป็นวันที่ 12 มิถุนายน 2569 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 7.35 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.65 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 มิถุนายน 2569 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ทั้งสองครั้งมีมติไม่อนุมัติให้ขยายเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA) ซึ่งเป็นวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ได้ทั้งจำนวน (เนื่องจากวันครบกำหนดไถ่ถอน วันที่ 12 ตุลาคม 2568 ตรงกับวันหยุด จึงเลื่อนชำระเป็นวันทำการถัดไป) โดยบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินต้น หุ้นกู้บางส่วนจำนวน 25.22 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยคงค้างทั้งจำนวนในวันดังกล่าว คงเหลือมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ไถ่ถอนจำนวน 176.58 ล้านบาท เหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”)

ต่อมาวันที่ 11 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA) เพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี จากเดิมครบกำหนดวันที่ 12 ตุลาคม 2568 เป็นวันที่ 12 ตุลาคม 2570 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 7.35 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.65 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 ตุลาคม 2570 และให้ผู้ออกหุ้นกृतขอยชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยแก้ไขวิธีการชำระคืนเงินต้นคงค้างภายใต้หุ้นกู้ จากเดิมที่กำหนดให้ชำระคืนเพียงครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอน เป็นการทยอยชำระคืนตาม ระยะเวลาและสัดส่วนที่กำหนด ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย และไม่อนุมัติขอยชำระคืนเงินต้น

ข) เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้จัดทำมติเป็นลายลักษณ์อักษรแทนการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) มูลค่า 300 ล้านบาท เพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน จากเดิมครบกำหนดวันที่ 22 มิถุนายน 2568 เป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2569 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 7.15 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.45 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 22 มิถุนายน 2568 จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

ต่อมา เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ GRAND256A ได้ จึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกดอกเบี้ยค้างจ่ายโดยใช้อัตราดอกเบี้ยผิดนัดร้อยละ 9.15 ต่อปี ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว และแสดงรายการหุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระหนี้จำนวน 300 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระหนี้รวมจำนวน 477 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ที่แสดงไว้ภายใต้ “ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี”

กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการพัฒนอส่งหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)	972,356	1,170,335	955,267	1,153,333
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (หมายเหตุ 11)	84,181	99,167	84,181	99,167
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 12)	74,763	119,340	74,763	119,340
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 13)	-	-	3,491,336	3,491,336
ที่ดินรอการพัฒนา	106,955	106,955	106,955	106,955
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	477,842	291,428	477,842	291,428
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 17)	679,727	685,758	679,727	685,758
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	2,395,824	2,472,983	5,870,071	5,947,317

21. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 ถึง 13 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567
สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ไม่มี ตัวตน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	566,583	4,094	135	4,164	1,447	576,423
เพิ่มขึ้น	-	787	3,220	3,689	-	7,696
การเปลี่ยนแปลงสัญญา โอนไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	(9)	-	-	-	(9)
(หมายเหตุ 17)	-	-	-	-	(550)	(550)
โอนไปเป็นสินทรัพย์ ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	(520)	(520)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(153,933)	(1,438)	(1,478)	(1,983)	(377)	(159,209)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	412,650	3,434	1,877	5,870	-	423,831
เพิ่มขึ้น	-	1,287	-	-	-	1,287
ให้เช่าช่วง	(931)	-	-	-	-	(931)
การยกเลิกสัญญา	-	(67)	-	-	-	(67)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(148,783)	(1,312)	(1,073)	(1,501)	-	(152,669)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	262,936	3,342	804	4,369	-	271,451

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	32,320	181	-	3,630	36,131
เพิ่มขึ้น	-	787	-	3,689	4,476
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(16,756)	(542)	-	(1,449)	(18,747)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	15,564	426	-	5,870	21,860
เพิ่มขึ้น	-	1,287	-	-	1,287
ให้เข้าช่วง	(931)	-	-	-	(931)
การยกเลิกสัญญา	-	(67)	-	-	(67)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(11,923)	(414)	-	(1,500)	(13,837)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,710	1,232	-	4,370	8,312

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	261,410	406,064	10,890	25,690
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(23,140)	(52,885)	(1,042)	(2,120)
รวม	238,270	353,179	9,848	23,570
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(163,798)	(174,553)	(4,280)	(14,649)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	74,472	178,626	5,568	8,921

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567
มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	353,179	480,755	23,570	39,996
เพิ่มขึ้น	1,287	7,696	1,287	4,476
ดอกเบี้ยที่รับรู้	29,898	47,283	1,231	2,563
จ่ายค่าเช่า	(146,091)	(181,061)	(16,237)	(21,978)
การเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	(3)	(1,494)	(3)	(1,487)
ยอดคงเหลือปลายปี	238,270	353,179	9,848	23,570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งผิดนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโรงแรมจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“GAHREIT”) จำนวน 24 ล้านบาท และต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 30 ล้านบาท ให้ครบตามสัญญา พร้อมชำระดอกเบี้ยผิดนัดนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าหรือเติมเงินมัดจำ ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว GAHREIT มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.1 ภายใต้อำนาจความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	152,669	159,209	13,837	18,747
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	29,898	47,283	1,231	2,563
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	420	697	420	697

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 117 ล้านบาท (2567: 182 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 17 ล้านบาท 2567: 23 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

22. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	124,379	122,527	66,714	68,665
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	13,201	14,589	5,468	6,697
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,515	3,466	1,901	1,994
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(7,660)	(9,068)	(1,042)	(3,507)
โอนไปกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้ขาย	-	(7,135)	-	(7,135)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	133,435	124,379	73,041	66,714

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 9 ล้านบาท (2567: 9 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 9 ปี ถึง 13 ปี (2567: 9 ปี ถึง 13 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 9 ปี ถึง 13 ปี (2567: 9 ปี ถึง 13 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.36 - 4.55	2.36 - 4.55	2.99 - 3.19	2.99 - 3.19
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.00 - 6.50	3.00 - 6.50	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.43 - 34.38	1.43 - 34.38	1.91 - 34.38	1.91 - 34.38

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(9.24)	10.44	(4.87)	5.51
อัตราการขึ้นเงินเดือน	11.82	(10.53)	6.42	(5.71)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
	(4.21)	4.67	(1.74)	1.90

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(8.97)	10.18	(4.84)	5.50
อัตราการขึ้นเงินเดือน	10.41	(9.30)	5.72	(5.10)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
	(3.50)	3.87	(1.50)	1.63

23. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	15,124	36,445	15,124	36,445
ค่าส่งเสริมการขาย	82,704	109,806	49,090	76,696
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	635,399	782,288	289,362	436,028
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	290,108	363,736	31,469	89,393
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อย	-	-	62,439	71,828
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน				
การร่วมค้า	-	-	-	15,063
ขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าของ				
สินทรัพย์	150,000	(156,901)	150,000	(156,901)
ขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าของ				
สินทรัพย์ทางการเงิน	410,146	(57)	514,291	228,777
ค่าเช่า	88,190	84,859	86,409	82,863
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรม	129,259	174,470	31,534	81,740
ค่าซ่อมแซม	70,815	68,467	17,176	21,515
ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,069	2,320	1,069	2,320
ค่าสาธารณูปโภค	137,987	176,245	40,974	72,589

25. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	68,237	54,936	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล ของปีก่อน	755	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	21,878	(160,225)	266,800	(175,267)
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน กำไรขาดทุน	90,870	(105,289)	266,800	(175,267)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุน จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนใน ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	8,915	2,457	8,915	2,457
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร จากการตีราคาที่ดิน	-	44,998	-	130,078
	8,915	47,455	8,915	132,535

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,482,029)	(780,349)	(1,309,709)	(904,826)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20	20	20	20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(296,406)	(156,070)	(261,942)	(180,965)
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	755	3,077	-	3,077
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	10,743	(6,531)	-	-
การกลับรายการหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(366,683)	-	(366,683)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	169,718	32,634	130,800	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ถูกใช้ประโยชน์แต่เคยรับรู้เป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	116,205	-	116,205	-
สำรองการด้อยค่าที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้เป็นผลขาดทุน				
ทางภาษีในอนาคต	(130,192)	-	301,101	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	8,074	368,138	8,074	368,138
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	-	-	(28,080)	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	215,950	22,237	649	1,175
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(3,977)	(2,091)	(7)	(9)
รวม	220,047	388,284	(19,364)	369,304
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้				
ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	90,870	(105,289)	266,800	(175,267)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนการกู้ยืม	23,249	8,055	23,249	8,055
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	14,094	11,574	13,936	11,467
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	20,188	11,272	20,188	11,272
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	4,507	4,507	4,507	4,507
ประมาณการหนี้สิน	14	208	14	208
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23,215	24,968	14,608	13,343
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทาง การเงิน	-	-	-	98,154
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	75,349
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	14,721
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	521,853	600,964	503,515	600,964
สัญญาเช่า	112,128	94,193	1,938	4,394
ขายสินทรัพย์ถาวรเข้า GROREIT	789,560	789,560	-	-
อื่น ๆ	1,742	1,858	1,742	1,858
รวม	1,510,550	1,547,159	583,697	844,292
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	324,446	324,446	75,463	75,463
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	657,372	668,659	-	-
สัญญาเช่า	13,814	26,173	1,662	4,372
รวม	995,632	1,019,278	77,125	79,835
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	514,918	527,881	506,572	764,457
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี				
แสดงในงบฐานะการเงินดังนี้				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	1,172,290	1,196,540	506,572	764,457
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(657,372)	(668,659)	-	-
	514,918	527,881	506,572	764,457

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 3,128 ล้านบาท (2567: 942 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2,160 ล้านบาท (2567: ไม่มี)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นจำนวน 4,210 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,172 ล้านบาท) จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท ได้ยื่นหนังสือร้องเรียนขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่ประกาศเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 หากบริษัทย่อยไม่ได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยจะมีภาระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ต้องชำระ และบริษัทย่อยได้ยื่นหนังสือขอเดเบียร์ปรับ เงินเพิ่มภาษีออกตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่อาจต้องชำระจำนวน 408 ล้านบาท (2567 : 286 ล้านบาท) และแสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยต้องปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าว

26. ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัทฯ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- 2) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้								
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,000	2,551	36	55	45	53	2,081	2,659
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	1	-	-	-	-	-	1
รายได้ทั้งสิ้น	2,000	2,552	36	55	45	53	2,081	2,660
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้								
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	581	752	36	55	-	-	617	807
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,419	1,800	-	-	45	53	1,464	1,853
รวมรายได้	2,000	2,552	36	55	45	53	2,081	2,660
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(737)	(274)	1	(18)	24	29	(712)	(263)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน							(770)	(517)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(1,482)	(780)
ภาษีเงินได้							(91)	105
ขาดทุนสำหรับปี							(1,573)	(675)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯ รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 4 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท)

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	312,955	333,019	312,955	330,019
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	38,622	1,078,272	33,715	1,073,710

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมของบริษัทฯ โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ในวันดังกล่าวบริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ เข้าทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าวหลายคราว ซึ่งตกลงขยายกำหนดชำระเงินส่วนที่เหลือเป็นวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และบริษัทฯ ตกลงชำระค่าปรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ารวมเป็นจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ชำระค่าปรับแล้วในวันที่เข้าทำบันทึกข้อตกลงรวมเป็นจำนวน 80 ล้านบาท และจะชำระค่าปรับส่วนที่เหลือในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวได้ ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุด

29.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งยังไม่เริ่มมีผล ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	647	-	174	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,205	-	464	-
รวม	1,852	-	638	-

29.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ก) กลุ่มบริษัทมีสัญญาให้บริการบริหารจัดการโรงแรมจำนวน 4 แห่ง กับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งคิดค่าบริการเป็นอัตราร้อยละของรายได้และ/หรืออัตราร้อยละของยอดขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานโรงแรม สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาตั้งแต่ 19 ถึง 43 ปี

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายตามสัญญาบริการระยะยาวดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	5,517	4,787
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,097	7,769

29.4 การค้ำประกัน

ก) บริษัทฯรับประกันรายได้ค่าเช่าที่ทรัสต์แห่งหนึ่งจะได้รับจากบริษัทย่อยในฐานะลูกหนี้ร่วมกับบริษัทย่อย

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
งานสาธารณูปโภคและอื่นๆ	13,153	14,042	3,000	3,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 13 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

29.5 คดีฟ้องร้อง

ก) บริษัทฯใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินวันที่ 25 เมษายน 2531 แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทฯเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยบริษัทฯต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัทฯได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทฯ เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแพ่งมีนบุรี

นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งอ้างว่าบริษัทฯผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาลิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทฯขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

ต่อมา บริษัทฯให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาและคำร้องขอการบังคับคดีเพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักประกันสำหรับการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องการขอทุเลาของจำเลย

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับโจทก์ทั้งสองในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและบริษัทฯ ได้ชำระเงินให้กับโจทก์ครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่คิดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน บริษัทฯ และโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมรวม 3 ฉบับ เพื่อขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดิน ทำให้ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- ข) เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลจังหวัดสกลนครในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และให้บริษัทฯ ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญา และขอเรียกค่าเสียหายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินต้นทั้งหมดจนกว่าบริษัทฯ จะชำระเสร็จสิ้น โดยศาลจังหวัดสกลนครได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 และมีคำพิพากษาโดยสรุปว่า ข้อความที่บริษัทฯ ระบุในหนังสือขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงถือว่าบริษัทฯ ประกาศว่าไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตนอันเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11.1 (ญ) และพิพากษาให้บริษัทฯ ชำระเงินจำนวน 45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี ของเงินต้นนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป โดยให้นำเงินจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ชำระให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 หักออกจากหนี้ที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่โจทก์ และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ ค่าขออื่นขอให้ยก ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ ทัศนคติของบริษัทฯ ประเมินว่าโอกาสในการแพ้หรือชนะคดีของกลุ่มความแต่ละฝ่ายในชั้นศาลอุทธรณ์ขึ้นอยู่กับการวินิจฉัยของศาลว่าจะให้น้ำหนักกับพยานหลักฐานของฝ่ายโจทก์หรือจำเลยมากกว่ากัน

ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 บริษัทฯ ได้ผิฉัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) โดยมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรึกษาหารือเกี่ยวกับรายละเอียดการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวกับผู้ถือหุ้นกู้ แต่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเจรจตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้ได้ ต่อมา เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องผิฉัดสัญญาหุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทฯ ชำระเงินจำนวน 313 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปีของเงินต้นจำนวน 300 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทฯ จะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทฯ จะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป

30. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	75	-	-	75
ที่ดิน	-	4,114	-	4,114
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	107	-	107
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	827	3	830
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,700	3,700

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119	-	-	119
ที่ดิน	-	4,114	-	4,114
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	107	-	107
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8	378	386
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,934	-	3,934

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	75	-	-	75
ที่ดิน	-	704	-	704
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	107	-	107
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	827	3	830
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	3,700	3,700

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119	-	-	119
ที่ดิน	-	704	-	704
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	107	-	107
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8	378	386
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	3,934	-	3,934

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝาก กับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมากและอยู่หลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผล และสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาดที่สำคัญ คือ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืม หนี้กู้ยืม และเงินกู้ยืม สินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม										อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		รวม		
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด						
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์ทางการเงิน											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	215	759	7	5	222	764	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	637	354	637	354	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	323	170	-	-	323	170	7.87 - 9.40
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	38	68	59	45	97	113	0.20 - 1.225
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม											
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	75	119	75	119	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	94	405	-	-	94	405	9.25
เงินประกันสัญญาเช่า	-	-	-	-	194	224	-	-	194	224	0.25 - 2.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	-
รวม	-	-	-	-	864	1,626	786	531	1,650	2,157	
หนี้สินทางการเงิน											
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	549	492	549	492	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	31	-	-	-	31	-	3.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	164	175	74	179	-	-	-	-	238	354	6.81 - 11.67
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า											
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,796	-	-	4,659	-	-	-	-	4,796	4,659	8.66
หุ้นกู้	824	3,106	2,905	804	-	-	-	-	3,729	3,910	7.00 - 9.35
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	445	311	445	311	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	-
รวม	5,784	3,281	2,979	5,642	31	-	996	805	9,790	9,728	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี		รวม		
	ภายใน		มากกว่า 1		ปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ย				
	1 ปี		ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย				
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์ทางการเงิน											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	50	431	3	1	53	432	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	684	442	684	442	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	227	393	-	-	227	393	7.85 - 9.40
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	29	58	59	45	88	103	0.25 - 1.225
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม											
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	75	119	75	119	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	94	405	-	-	94	405	9.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	-
รวม	-	-	-	-	400	1,287	826	612	1,226	1,899	
หนี้สินทางการเงิน											
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	902	500	902	500	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	755	714	-	-	755	714	0.65 - 8.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	3,500	3,500	-	-	3,500	3,500	9.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	15	5	9	-	-	-	-	9	24	7.11 - 11.67
หุ้นกู้	824	3,106	2,905	804	-	-	-	-	3,729	3,910	7.00 - 9.35
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	32	21	32	21	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	-
รวม	828	3,121	2,910	813	4,255	4,214	936	523	8,929	8,671	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2568			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	548,852	-	548,852
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	31,697	-	31,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	174,926	86,483	261,409
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา				
การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	5,019,161	-	5,019,161
หุ้นกู้	498,374	241,071	3,622,894	4,362,339
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	444,662	-	444,662
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	2,011	2,011
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	498,374	6,460,369	3,711,388	10,670,131

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	463,757	-	-	463,757
หนี้สินตามสัญญาเช่า	204,433	187,631	14,000	406,064
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา				
การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	272,000	5,019,161	-	5,291,161
หุ้นกู้	3,301,199	832,009	-	4,133,208
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	311,358	-	-	311,358
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	2,087	-	2,087
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	4,552,747	6,040,888	14,000	10,607,635

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	901,812	-	901,812
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	724,000	31,697	-	755,697
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,669,151	-	3,669,151
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,678	6,212	10,890
หุ้นกู้	498,374	241,071	3,622,894	4,362,339
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	31,857	-	31,857
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,621	1,621
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,222,374	4,880,266	3,630,727	9,733,367

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	484,229	-	484,229
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	714,000	-	-	714,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	315,000	3,669,151	3,984,151
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,862	9,829	25,691
หุ้นกู้	-	3,301,199	832,009	4,133,208
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	20,665	-	20,665
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,624	1,624
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	714,000	4,136,955	4,512,613	9,363,568

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินประกันสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินกู้ยืม แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ข) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด

ค) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 16.2:1 (2567: 4.9:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 14.9:1 (2567: 4.0:1)

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 บริษัทฯ ได้ผิ่คนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND25OA) โดยมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 177 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรึกษาหารือเกี่ยวกับรายละเอียดการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวกับผู้ถือหุ้นกู้แต่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้ได้ ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในเรื่องพิพาทหุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทฯ ชำระเงินจำนวน 182 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 177 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทฯ จะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทฯ จะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป

- ข) เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569 หุ้นที่มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 (GRAND257A) ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ คิดเป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาท บริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนดังกล่าวได้ จึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”) โดยบริษัทฯ ได้ขอผ่อนผันและเลื่อนการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับตั้งแต่วันครบกำหนดชำระ พร้อมอัตราดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 9.70 ต่อปี จนถึงวันชำระคืนเงินต้น ต่อมาในวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาที่ขอเลื่อนการชำระคืนเงินต้น บริษัทฯ ได้เสนอที่จะแบ่งชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 ของหุ้นกู้ GRAND257A ดังนี้
1. ชำระเงินต้นบางส่วนในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ หรือคิดเป็น 20 บาท ต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.7 ต่อปี ในวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระในวันดังกล่าวแล้ว
 2. ชำระเงินต้นส่วนที่เหลือ ในอัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ หรือคิดเป็น 30 บาท ต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.7 ต่อปี ในวันที่ 3 เมษายน 2569
- ค) เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569 หุ้นที่มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 2 ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ คิดเป็นจำนวนเงิน 44 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 10 ล้านบาท และหุ้นที่มีประกันของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 (GRAND25DA) ที่ครบกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดที่ 11 ในวันที่ 30 มีนาคม 2569 จำนวนเงิน 7 ล้านบาท บริษัทฯ ไม่สามารถชำระหนี้หุ้นดังกล่าวได้ จึงถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ โดยบริษัทฯ ได้ขอผ่อนผันและเลื่อนการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับตั้งแต่วันครบกำหนดชำระ พร้อมอัตราดอกเบี้ยผิดนัด จนถึงวันชำระคืนหนี้
- ง) เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2569 บริษัทฯ ย่อยในฐานะผู้เช่าและบริษัทฯ ในฐานะผู้ประกันรายได้ค่าเช่าได้รับจดหมายแจ้งเรื่องการไม่จ่ายชำระค่าเช่าโครงการโรงแรม เซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จากทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ สำหรับงวดเดือนมกราคม 2569 จำนวน 19 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2569

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

1.1 ประวัติกรรมการผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1	นายวิชัย ทองแดง (ประธานกรรมการ, กรรมการ อิสระ และ กรรมการผู้มีอำนาจ ลงนาม)	79	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (รณ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (นบ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Certification Program (DCP) ปี 2548 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Finance for Non-Finance Director (FN) ปี 2548 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Audit Committee Program (ACP) ปี 2547 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 - Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 11 - ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	-	-	22 ก.พ. 2565 – ปัจจุบัน 4 พ.ค. 2561–ปัจจุบัน ส.ค. 2559 – ปัจจุบัน 2554 – ก.ค. 2559 ธ.ค. 2553 – 2554 2551 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2544 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการ อิสระ กรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการและประธาน กรรมการบริหาร กรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เฮลท์ เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพยาบาลศิริราชนคร จำกัด (มหาชน) บริษัท ประสิทธิภาพพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพยาบาลบุญไทย 1,2,3 จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
2	ดร.พิจิตต์ รัตตกุล (รองประธานกรรมการ, ประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ มีอำนาจลงนาม) *ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569	79	- ปริญญาเอก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี, วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน ก.ค. 2561-เม.ย. 2564 พ.ค. 2561-ก.ค. 2561 ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน ส.ค. 2559 – ก.พ. 2569 2558 – ก.ค. 2559 2557 – 2560 2555 – 2559 2555 – ปัจจุบัน 2550 - 2555 2546 – 2557 2539 – 2543 2535 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ อุปนายก อาจารย์พิเศษ ภาควิชาปฏิบัติการ ฉุกเฉินทางการแพทย์ กรรมการ รองประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการและรองประธาน กรรมการบริหาร กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ อธิการบดี ที่ปรึกษา ผู้อำนวยการบริหาร ประธานกรรมการ ผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร กรรมการอำนวยการ	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียด เซกเตท จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) สภามหาวิทยาลัยนวมินทราชินราชมงคล โรงพยาบาลศิริราชมหาวิทยาลัยนวมินทราชินราชมงคล บริษัท ที ยูทิลิตี้ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มหาวิทยาลัยนวมินทราชินราชมงคล ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC) ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งเอเชีย (ADPC) บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน) กรุงเทพมหานคร มูลนิธิป้องกันคว้นพิษ และพิทักษ์สิ่งแวดล้อม

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
3	นายศานิต อรรถญาณสกุล (กรรมการ, รองประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม)	71	- นิติศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย, สถาบันอบรมศึกษา กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย: Director Accreditation Program (DAP 2558)	-	-	10 ก.ค. 2561-เม.ย.2564 4 พ.ค. 2561-ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน ก.ค. 2555 - ปัจจุบัน พ.ย. 2554 - ปัจจุบัน 2550 - ม.ค. 2558 2550 - ปัจจุบัน 2545 - ส.ค. 2557 2542 - ม.ค. 2558 2538 - ต.ค. 2553 2528 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการและ รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริยัล เอชเทค จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) Kiroo Resort Holding Co.,Ltd. (บริษัท แกร์ กรุ๊ป จำกัด) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
4	นายวิฑูรย์ วิชากุล (กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม)	71	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Tarleton State University ดัลลัส รัฐเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	-	-	มิ.ย. 2568 - ปัจจุบัน ส.ค. 2566- ปัจจุบัน มิ.ย. 2563 - ปัจจุบัน พ.ค. 2561- ปัจจุบัน พ.ค. 2560 - มิ.ย. 2563 2560 - ปัจจุบัน พ.ค. 2561 - เม.ย. 2564 ส.ค. 2559 - เม.ย. 2560 2555 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2553 - มิ.ย. 2558 2541- มี.ค. 2559 2546 – 2548 2536 – 2541	กรรมการ กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ, กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และโรงแรม กรรมการ, กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ, กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ กรรมการ กรรมการ กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการและรองประธาน กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียวล เอชเทท จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท คิโรโร รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
5	นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาค ทองดี (กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม การเงิน) ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568	67	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท เศรษฐศาสตรการเงิน, สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP 72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย - Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	-	-	ก.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-เม.ย. 2564 พ.ค. 2561- เม.ย. 2568 พ.ค. 2560- เม.ย. 2568 2558 - เม.ย. 2560 2558 - ปัจจุบัน 2556 - 2557 2555 - 2557 2545 - 2557 2545 - 2555	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม การเงิน กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านการเงิน, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เซเวอีทรี รอยัล ออคิด จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอชเทค จำกัด บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
6	นายสุรเดช นฤหาล้า (กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลง นาม)	80	- วิทยาลัยอัสสัมชัญธุรกิจ - ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	0.03%	อาของ นายอมรินทร์ นฤหาล้า	2545 - ปัจจุบัน 2512 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร ประธานกรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท รอยัล อินดัสตรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
7	นายอมรินทร์ นฤล้ำ (กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลง นาม)	49	- ปริญญาตรี สาขาการเงิน Boston University รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Certification Program (DCP) ปี 2547	0.41%	หลานของ นายสุวเดช นฤล้ำ	ส.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-เม.ย. 2564 2545 – ปัจจุบัน 2542 – 2545 2541 – 2543	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการและกรรมการบริหาร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียวล เอชเทค จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
8	นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ (ประธานกรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ) *ลาออกวันที่ 30 มีนาคม 2569	72	- ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ (ภาควิชา คณิตศาสตร์และวิทยาการคอมพิวเตอร์) มหาวิทยาลัยหลุยส์วิลล์, รัฐเคนทักกี สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถิติศาสตร์บัณฑิต คณะ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	-	-	เม.ย. 2565 – มี.ค. 2569 มี.ค. 2561 – เม.ย. 2565 2561 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2557 – ปัจจุบัน 2557 – ปัจจุบัน 2554 – ปัจจุบัน 2557 – 2561 2557 – 2561 2554 – 2557	ประธานกรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ กรรมการอิสระและประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ และกรรมการบริหาร กรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยบริดจ์ ซีเคียวริตี้ ฟรันทิง จำกัด (มหาชน) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ประปาปทุมธานี จำกัด ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง บริษัท โรงแรมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จำกัด (รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงคมนาคม) บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน) บริษัท ประปาปทุมธานี บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
9	นายพรชัย กิตติปัญญางาม (ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง)	78	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2778 - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 	-	-	เม.ย. 2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						เม.ย. 2558 – เม.ย. 2565	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2555 – เม.ย. 2558	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2515 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
						2547 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สามชัย สติล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
						2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ และ เทรย์นิก	สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์
						2548 – 2552	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
						2548 – 2552	นายกสมาคมนักศึกษาเก่าผู้ทรงคุณวุฒิ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
						2549 – 2550		ศาลรัฐธรรมนูญ

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
10	ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร (กรรมการอิสระ และ กรรมการ ตรวจสอบ)	66	- PH.D. of Education, Sardar Patel University, India - ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต (ศษ.ม.) วิชาเอกบริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยขอนแก่น - ปริญญาตรี การศึกษามหาบัณฑิต (กศ.บ.) วิชาเอกคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพิษณุโลก - หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วม เอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 24 - หลักสูตรเสริมนักบริหารระดับสูง (ส.นบส.) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการ พลเรือน รุ่น 6	-	-	ส.ค. 2567 - ปัจจุบัน ก.พ. 2563 – พ.ค. 2567 2562 2560-2562 2559-2560 2558-2559	กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ เลขาธิการคณะกรรมการการ อาชีวศึกษา เลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน รองเลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน ผู้ช่วยเลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
11	นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ)	61	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (ระบบสารสนเทศ ธุรกิจ) Wollongong University รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	มี.ค. 2554 – ปัจจุบัน ธ.ค. 2550 – ก.ย. 2552 2549 – ก.ย. 2550 ส.ค. 2547 – ม.ค. 2549 ก.ค. 2544 – ก.ค. 2547 2543 – มิ.ย. 2544 2541 – 2543 2539 – 2541	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการฝ่ายการพาณิชย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ และ กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์ หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการหลักทรัพย์ ลูกค้าต่างประเทศ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ บริหารการเงิน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท บอรอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัดและ บริษัท บอรอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บอรอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท บอรอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ เอชเอสบีซี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ไอเอ็นจีแอมเคเอ็นวี สำนักงานประเทศไทย

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
12	นายสาธิต เกียรติกระจาย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี)	53	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งประเทศไทย - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย: Director Accreditation Program (DAP 2567)	-	-	ก.ย. 2556 – ปัจจุบัน ก.พ. 2566 – ปัจจุบัน 2552 – ส.ค. 2556 2542 – 2552	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานเ็นส์แอนด์ยัง จำกัด บริษัท สำนักงานเ็นส์แอนด์ยัง จำกัด
13	นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ)	61	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	พ.ค. 2557 – ปัจจุบัน 2555 – เม.ย. 2557 2555	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายก่อสร้าง,ออกแบบและ พัฒนาโครงการ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและพัฒนาโครงการ รองผู้อำนวยการแผนกออกแบบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
14	นายพีรพล นนทสุติ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด ภาพลักษณ์และสื่อสารองค์กร)	49	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Judge Business School University of Cambridge ประเทศอังกฤษ - ปริญญาโท เศรษฐกิจและการเงินระหว่าง ประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ และการศึกษาเอเชียตะวันออกเฉียง The George Washington University วอชิงตัน ดีซี ประเทศสหรัฐอเมริกา	-	-	2558 – ปัจจุบัน 2554 –2558 2550 – 2553 2548 – 2550 2547 – 2548	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย ขายและการตลาด ภาพลักษณ์ และสื่อสารองค์กร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขาย, การตลาด และพัฒนา ธุรกิจ ผู้จัดการทั่วไป - การสื่อสาร ระหว่างประเทศ ตัวแทนประเทศ, ผู้จัดการ การตลาดและการสื่อสาร ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด สำนักงานการท่องเที่ยววิจิตรบันเทิง บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
15	นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)	60	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	2558 – ปัจจุบัน เม.ย. 2558 – ต.ค. 2558 2547 – 2558 2532 – 2547	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม ปฏิบัติการ 2 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่าย ออกแบบและพัฒนาธุรกิจ สถาปนิก	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท คาซ่า จำกัด
16	นางสาวชฎาพร ฉายะวรรณ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงิน)	49	- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	2558 – ปัจจุบัน 2557 – 2558 2546 – 2557 2541 - 2546	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย การเงิน ผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ ผู้ช่วยผู้จัดการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี จำกัด
17	นางสาวอรอนงค์ กล้วยวิเศษ (ผู้จัดการอาวุโสทะเบียนธุรกิจ และกำกับหลักทรัพย์ และ เลขานุการบริษัท)	56	- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขา ประชาสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD : หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 61/2015 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD : หลักสูตร Effective Minute Taking (EMT) รุ่นที่ 32/2015	-	-	25 ก.พ. 2568 - ปัจจุบัน เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน ม.ค. 2551 – มี.ค. 2561 2543 – ธ.ค. 2550	เลขานุการบริษัท ผู้จัดการอาวุโสแผนกทะเบียน ธุรกิจและกำกับหลักทรัพย์ ผู้จัดการแผนกทะเบียนธุรกิจและ กำกับหลักทรัพย์ พนักงานฝ่ายกฎหมาย	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1.2 เลขานุการบริษัท

นางสาวอรอนงค์ กล้วยวิเศษ ผู้จัดการอาวุโสแผนกทะเบียนธุรกิจและกำกับหลักทรัพย์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
2. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการรายงานการประชุมคณะกรรมการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
6. ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

1.3 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัทฯ	บริษัทย่อย
นายวิชัย ทองแดง	X, ///	//
ดร. พิจิตต รัตตกุล (ลาออกวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569)	//, /	//
นายศานิต อรรถญาณสกุล	//, ///	//
นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี (ลาออกวันที่ 30 เมษายน 2568)	//, ///, V	//
นายอมรินทร์ นฤหล้า	//, ///	//
นายสุรเดช นฤหล้า	//, ///	
นายวิวัฒน์ วิชากุล	//, ///, V	//
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ (ลาออกวันที่ 30 มีนาคม 2569)	///	
นายพรชัย กิตติปัญญางาม	///	
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	///	
นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์	V	
นายสาธิต เกียรติกระจาย	V	
นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์	V	
นายพีรพล นนทสูติ	V	
นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย	V	
นางสาวชฎาพร ฉายะวรรณ	V	

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ

/// = กรรมการบริหาร

/ = ประธานกรรมการบริหาร

/// = กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

// = กรรมการ

V = ผู้บริหาร

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อบริษัทย่อย				
	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	บริษัท โอเวนเดล จำกัด	บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด	บริษัท โรงแรมรอยัล ออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
1. นายวิชัย ทองแดง					//
2. นายพิจิตต์ รัตตกุล ⁽¹⁾	// ⁽¹⁾	//	// ⁽¹⁾		//
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	//	//	//		//
4. นายวิทวัส วิภากุล	//	//	//	//	//
5. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	//	//	//		//

หมายเหตุ : // = กรรมการ

⁽¹⁾ ลาออกจากกรรมการเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของกิจการร่วมค้า

รายชื่อกรรมการ	กิจการร่วมค้า		
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	//	//	//
2. นายวิทวัส วิภากุล	//	//	
3. นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ	//	//	
4. นายโคอิชิ โนโมโตะ ⁽¹⁾	//	//	
5. นายพิจิตต์ รัตตกุล ⁽²⁾			//
6. นางสาวเบญจมาศ กองวารีย์			//
7. นางสาวพัทธวิรา นิธิพรพิมพ์			//

หมายเหตุ : // = กรรมการ

⁽¹⁾ เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนนายโยทาโร ทานากะ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568⁽²⁾ ลาออกจากกรรมการเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

(1) ชื่อและตำแหน่งงาน

ชื่อ : นายโรจน์ สุเกียรติ์

ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการ - ตรวจสอบ

ประสบการณ์ทำงาน

ต.ค. 2552 – ปัจจุบัน : ผู้จัดการ - ตรวจสอบ, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้

ม.ค. 2552 – ต.ค. 2552 : ที่ปรึกษาอาวุโส, บจก. ดีลรอยท์ ฟู๊ด โทมัสส์ 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 โรงเรียนมัธยมวัดมกุฏกษัตริย์

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 สุเกียรติ์ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในตำแหน่งดังกล่าว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ คัดเลือกนายโรจน์ สุเกียรติ์ เข้าดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท

(3) การแต่งตั้งถอดถอน

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่อนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยกำหนดไว้เป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียด
เกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี

เอกสารแนบ 5

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 คนที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายพรชัย กิตติปัญญาภาม นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ และ ดอกเตอร์บุญรัตน์ ยอดเพชร โดยกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คนไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัท มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัท ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2568 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 6 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัท รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัท เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2568 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงได้มีการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี เพื่อปรับปรุงจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบมจ. แกรนด์ แอสเสทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่าง เพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบและวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายงานการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2568 ทุกไตรมาสที่จัดทำโดยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปี 2568 เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน รวมทั้งการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในของผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบตามแผนงานตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบถามความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีการสุ่มตรวจอยู่เป็นระยะ

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัทฯ

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 2569

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอัยย จํากัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569

คณะกรรมการบริษัท เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจะนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5874 และ/หรือ นายพรอนันต์ กิจนะวันชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7792 และ/หรือ นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8050 จากสำนักงานอัยย จํากัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัท

ในรอบปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจํากัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(ลงนาม)

นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ