

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

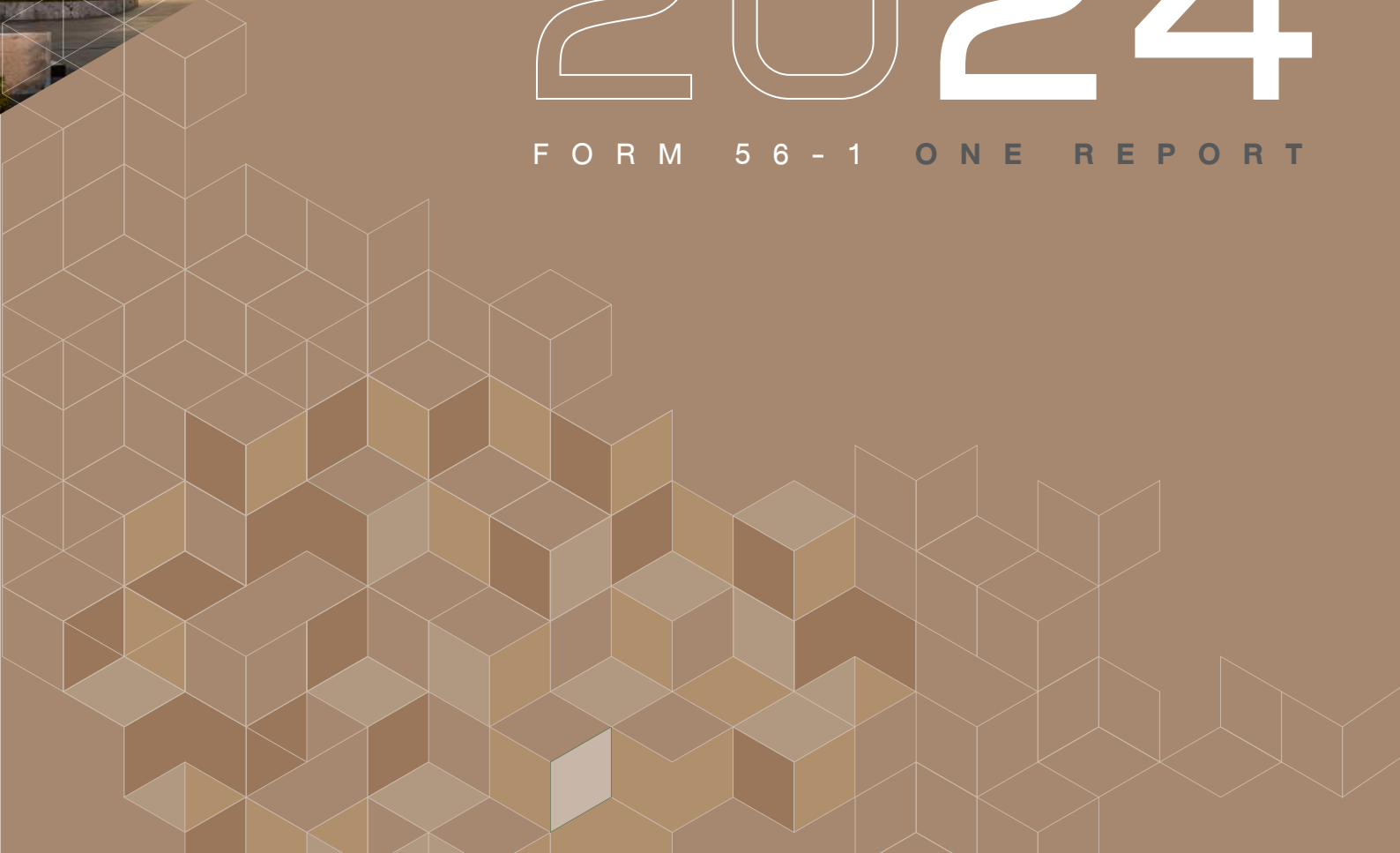


รายงานประจำปี 2567

ANNUAL REPORT

2024

FORM 56-1 ONE REPORT



สารบัญ CONTENT

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	5
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	55
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	69
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	72
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	108

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	113
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	121
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ	132
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	141

ส่วนที่
3

งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	153
งบฐานะการเงิน	159
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	162
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	164
งบกระแสเงินสด	166
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	169

เอกสารแนบ

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท	236
2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	249
3. รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	251
4. กรณียกเว้นที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	254
5. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	256

คณะกรรมการบริษัท



นายวิชัย

ทองแดง

ประธานกรรมการ /
กรรมการอิสระ
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ดร. พิจิตต

รัตกุล

รองประธานกรรมการ /
ประธานกรรมการบริหาร
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นางสาววิลาวัลย์

เหลื่องนาคทองดี

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
กลุ่มการเงิน



นายสุรเดช

นฤหาล้า

กรรมการ / กรรมการบริหาร
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายอมรินทร์

นฤหาล้า

กรรมการ /
กรรมการบริหาร
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายศานิต
อรรถกัญญาสกุล

กรรมการ /
รองประธานกรรมการบริหาร
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายวิทวัส
วิภากุล

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ และประธาน
เจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม



นายชัยวัฒน์
อุทัยวรรณ

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /
กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการอิสระ



นายพรชัย
กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ /
กรรมการอิสระ และกรรมการ
บริหารความเสี่ยง



ดร. บุญรักษ์
ยอดเพชร

กรรมการอิสระ
และกรรมการตรวจสอบ

ส่วนที่

1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

HYDE
HERITAGE



OUT

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง การลงทุนในส่วนของธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว และการลงทุนในส่วนของธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง 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 เทรนด์ดี้

- (ง) **ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง** ในปี 2563 บริษัทได้เริ่มลงทุนในธุรกิจถุงมือยาง โดยผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางประเภทไนไตร ซึ่งใช้สำหรับภาคอุตสาหกรรม ถุงมือยางสำหรับครัวเรือน และถุงมือยางทางการแพทย์ โดยมีโรงงานตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ปัจจุบันงานก่อสร้างอาคารโรงงานหลังแรกแล้วเสร็จและติดตั้งเครื่องจักรแล้ว 4 สายการผลิต โดยบริษัทได้รับใบรับรองมาตรฐานโรงงานและเริ่มจำหน่ายสินค้าในไตรมาส 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 2567 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 2565

- บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท ระหว่างวันที่ 17 – 21 มกราคม 2565 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 541,996,940 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 303,518,270 บาท จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565
- เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 980 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทพร้อมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565
- ในปี 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย ได้แก่ Advance

Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund I (“AO Fund 1”) จำนวน 200 ล้านบาท โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 1,025,266,273 หุ้น

ปี 2566

- เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ริเวอร์ 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 บริษัทพร้อมดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นและจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566
- เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,117,500,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 938,917,233 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัททยอยยังมีได้ออกจำหน่ายให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 178,582,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยบริษัททยอยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2566
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,323,497,050.00 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพคงเหลือจำนวน 1,305,874,077 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566
- เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ 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 แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด จำนวน 42,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,200,000 บาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2567
- เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด จำนวน 420,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42

- บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอรัส 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 แกรนด์รีเวอร์ฟอรัส จำกัด จำนวน 252,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.20 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท แกรนด์รีเวอร์ฟอรัส จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

1.1.3. การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้ – ใช้เงินครบตามวัตถุประสงค์ในปี 2567

ตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND250A) และชุดที่ 2 (GRAND254B)	1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้	230 ล้านบาท	เดือนตุลาคม 2566	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 (GRAND230A) ที่ จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 ตุลาคม 2566 จำนวน 230 ล้านบาท
	2. เพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทร่วม	34.56 ล้านบาท	ภายในเดือนมกราคม 2567	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทร่วม
	3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	214.34 ล้านบาท	ภายในเดือนมกราคม 2567	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หุ้นกู้ครั้งที่ 5/2566 (GRAND259A)	1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้	30.80 ล้านบาท	เดือนเมษายน 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2565 (GRAND244A) ที่ จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 เมษายน 2567 จำนวน 3,500 ล้านบาท
	2. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	150 ล้านบาท	ภายในเดือนมีนาคม 2567	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 (GRAND264A) และชุดที่ 2 (GRAND250B)	1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้	200 ล้านบาท	เดือนพฤษภาคม 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 (GRAND246A) ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มิถุนายน 2567 จำนวน 200 ล้านบาท โดยบริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2567
	2. เพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทร่วม	6.48 ล้านบาท	ภายในเดือนตุลาคม 2567	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทร่วม
	3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	618 ล้านบาท	ภายในเดือนตุลาคม 2567	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 (GRAND259B)	1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้	85.90 ล้านบาท	เดือนกันยายน 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 (GRAND249A) ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กันยายน 2567 จำนวน 938 ล้านบาท
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 (GRAND263A)	1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้	90.80 ล้านบาท	เดือนกันยายน 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 (GRAND249A) ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กันยายน 2567 จำนวน 938 ล้านบาท
		54 ล้านบาท	เดือนตุลาคม 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 (GRAND240A) ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 14 ตุลาคม 2567 จำนวน 160.50 ล้านบาท

1.1.4. ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่น

1. บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

“จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ยหรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอ่าวาล์ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

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

2. ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิคนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิคนัดเกิดขึ้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ก่อน

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึง 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม						
ห้องพัก	1,707	62	1,591	58	999	53
อาหารและเครื่องดื่ม	751	27	757	27	523	27
อื่นๆ ¹	72	3	58	2	37	2
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,530	92	2,406	87	1,559	82
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	55	2	169	6	136	7
รายได้ค่าเช่า	52	2	46	2	31	2
เงินปันผลรับ	11	-	11	-	11	1
รายได้อื่น ²	101	4	133	5	157	8
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,749	100	2,765	100	1,894	100
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (%)	(1%)		46%		191%	
อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงแรม (%)	5%		54%		256%	
อัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	(67%)		24%		127%	

หมายเหตุ 1) รายได้อื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน ศูนย์ออกกำลังกาย และศูนย์บริการธุรกิจ เป็นต้น

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่นๆ

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

โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ทแบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการ บลูลากูน 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 จูเนียร์แฟลท์เฮ้าส์ และแฟลท์เฮ้าส์ รวมจำนวน 454 ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 32.03 ถึง 487.63 ตารางเมตร มูลค่าโครงการรวมกว่า 5,000 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 ติดกับโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

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

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11)

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

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

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor)

โครงการ “ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ” เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ซึ่งประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 45 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 311 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน และ พื้นที่เข้าสั 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 ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร ชั้นเลิศ โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนระดับแนวหน้าของประเทศ อยู่ใกล้โรงพยาบาลชั้นนำ เช่น รพ. สมิติเวช รพ. บำรุงราษฎร์ หรือศูนย์การค้าระดับลักซ์ ชีวที่ เช่น เอ็มควอเทียร์ (Emquartier), เอ็มโพเรียม (Emporium)

โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ เกิดจากการผนึกกำลังกันระหว่าง 3 บริษัทชั้นนำของไทย และระดับโลก ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซุมิโตโม ฟอรัลตี้ ลิงคโปร แอลทีดี บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อันดับ 1 ใน 5 ของประเทศญี่ปุ่น มาร่วมกันพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ดีที่สุดในเมืองไทย

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

โครงการอมาธารา เรสซิเดนซ์เชส ระยอง (Amatara Residences Rayong)

โครงการ อมาธารา เรสซิเดนซ์เชส ระยอง เมกะโปรเจกต์ บนพื้นที่ 92-3-12 ไร่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเมืองไทย ร่วมกับ “อมาธารา เวลเนสเซอร์วีส์” แบรินด์ธุรกิจ Holistic Wellness ชื่อดังที่ประสบความสำเร็จจากภูเก็ต เดินหน้าปั้นโครงการที่อยู่อาศัยระดับ อัลตราลักซ์ชีวิ อมาธารา เรสซิเดนซ์เชส ระยอง ประกอบด้วยพูลวิลล่าริมชายหาดแบบ 3 และ 4 ห้องนอนที่แล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่ พร้อมวางแผนพัฒนาเฟสสอง เตรียมนำเสนอพูลวิลล่าบนเนินเขาวิวทะเลแห่งแรกหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง ตลอดจน สกาย บาร์ สุดหรูวิวทะเลสุดตระการตาแบบพาโนรามาแห่งแรกในระยอง อีกหนึ่งไฮไลต์

สำคัญของโครงการคือบริการอันเหนือระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับเวลด์คลาส พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครันตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ Health & Well-Being พร้อมปักหมุดเป็นเดสทินชันที่พักอาศัยและบ้านตากอากาศเพื่อสุขภาพระดับโลก มุ่งสร้างเวลเนสคอมมูนิตี้แบบครบวงจรหนึ่งเดียวในจังหวัดระยอง และร่วมผลักดันให้ระยองและประเทศไทยเป็น Wellness Tourism Hub ของโลก

โครงการ อมาธारा เรสซิเดนซ์เซต ระยอง ได้สามบริษัทดีไซน์ชื่อดังมาร่วมรังสรรค์เมกะโปรเจกต์สุดตระการตา ทั้ง นาวาดีไซน์สตูดิโอ, แอท อีส อี อินทีเรียร์ (That IS ITH Interior) และ IBUKU Design Studio ซึ่งโด่งดังจากผลงานสถาปัตยกรรมเพื่อความยั่งยืนและมุ่งเน้นการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดย โครงการ อมาธारा เรสซิเดนซ์เซต ระยอง นับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่จับมือกับ IBUKU Design Studio เพื่อออกแบบสิ่งก่อสร้างในโครงการ ด้วยการดูแลงานดีไซน์โดยทั้งสามบริษัท ทุกพื้นที่ในโครงการ พร้อมนำเสนอออกแบบที่เน้นดีไซน์เรียบหรูสวยงามแบบไม่มีวันล้าสมัย พร้อมเลือกใช้วัสดุ พรีเมียมและงานดีไซน์ที่กลมกลืนกับธรรมชาติ ทั้งภูเขารายล้อมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่กว่า 5,500 ต้น ซึ่งเป็นต้นไม้ดั้งเดิมในพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุรักษ์ไว้ รวมถึงวิวทะเลตะวันออกอันงดงาม พร้อมจัดเต็มพื้นที่ส่วนกลางเพื่อไลฟ์สไตล์หรูหราเหนือระดับ สระว่ายน้ำอินฟินิตี้, ร้านอาหาร, สกาย บาร์ และบีชคาเฟ่ ตลอดจนเซอร์วิสที่ส่งเสริมสุขภาพองค์รวมแบบยั่งยืน เหมาะสำหรับทั้งผู้ที่ต้องการเติมเต็มไลฟ์สไตล์การพักผ่อนร่างกายและจิตใจ ตลอดจนครอบครัวเล็ก-ใหญ่ โดยสมาชิกทุกคนสามารถเพลิดเพลินกิจกรรมมากมายในโครงการร่วมกันได้อย่างลงตัว

ในฐานะผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเมืองไทย เรามุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่ยกระดับความสุขในทุกโมเมนต์ของผู้อยู่อาศัยผ่านการดีไซน์ให้ตัวโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ชีวิตอันสะดวกสบาย โดย อมาธारा เรสซิเดนซ์เซต ระยอง เป็น Branded Residence ในเซกเมนต์ลักซ์วรีที่นำเสนอที่สุดแห่งการอยู่อาศัย พร้อมยังเหนือกว่าด้วยการมอบบริการด้านสุขภาพแบบองค์รวม (Holistic Wellness) สอดรับกับเมกะเทรนด์ของโลกยุคใหม่ โดยเราได้ตั้งแบรนด์ อมาธारा เวลเนสเรสอร์ท ที่โดดเด่นด้านธุรกิจการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร ซึ่งได้รับรางวัลกินรี ระดับเหรียญทอง ประเภทการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ สาขาเวลเนส แอนด์ สปา รีทรีด จากการประกาศผลรางวัลอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย ครั้งที่ 14 ประจำปี 2566 เชื่อว่าการผนึกกำลังกับพันธมิตรที่แข็งแกร่งด้านสุขภาพ จะส่งให้โครงการฯ เป็นเวลเนสแลนด์มาร์กใหม่ระดับเวลด์คลาสได้ไม่ยาก พร้อมร่วมกันผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่ฮับท่องเที่ยวด้านสุขภาพชั้นนำของโลก แกรนด์ แอสเสทฯ ยังคงยึดมั่นในการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ดีมานด์ของตลาดเพื่อมอบการลงทุนที่คุ้มค่าและมอบฟังก์ชันการอยู่อาศัยเหนือระดับ 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 เวลเนสเรสอร์ท เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์เหนือระดับให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ทั้งยังเปิดให้คนทั่วไปได้แวะเวียนมาเที่ยว ตีมน้ำ

บรรยากาศวิหะเล นอกจากนี้ ในปี 2568 โครงการยังมีแผนสร้าง “Sky Bar” สเปซแสงงดงามวิหะเลแบบพาโนรามาแห่งแรกของระยองให้ชาวระยองเตรียมปักหมุดเป็นเดสทินชั่นชมอาทิตย์อัสดงริมทะเลที่สวยงามที่สุดแห่งภาคตะวันออก จากนั้นในปี 2569 จะเริ่มการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ “อมาธรา เวลเด เซอร์วิสอร์ท ระยอง” ซึ่งจะประกอบด้วยบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกระดับห้าดาวเต็มรูปแบบ ตั้งแต่ ห้องพักสุดหรู 150 ห้อง ห้องอาหาร คลับเล้าจ์ พูลบาร์ บีชบาร์ คิคส์คลับ พื้นที่จัดการประชุมเพื่อรองรับนักเดินทางกลุ่ม MICE และบริการด้านเวลเนสที่มุ่งเน้นดูแลสุขภาพอย่างครอบคลุม เพื่อร่วมผลักดันตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง มีจำนวนวันพักที่ยาวนาน และมีการใช้จ่ายเฉลี่ยสูงขึ้น สอดรับกับเป้าหมายของอีอีซี รวมถึงเป้าหมายของประเทศไทยในการเป็นจุดหมายปลายทางด้านสุขภาพของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

- (๗) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเอง หรือเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อหรือเช่าที่ดิน จัดหาและจัดจ้าง ที่ปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ซัพพลายเออร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการดังกล่าว 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 แบรินด์ 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 เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok)

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

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

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ประกอบด้วยชั้นให้บริการ ดังนี้

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

ด้านห้องพัก

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

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง
1. Deluxe	220
2. Premium Deluxe	50
3. Executive Deluxe	61
4. Deluxe Suite and Executive Suite	30
5. Presidential Suite	1
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 Westin Executive Club Lounge	บนชั้น 10 สำหรับลูกค้าที่มีความบกพร่องทางร่างกาย 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 เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท	2567	2566	2565
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	64.4%	69.6%	58.3%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	5,830	5,167	4,034

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมเดอะ เวสติน 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.

ห้องอาหาร	ชั้น	ประเภทอาหาร	ความจุ (ที่นั่ง)	เวลาบริการ
เซสท์ บาร์ แอนด์ เทอเรส Zest Bar & Terrace	7	อาหารว่าง และ เครื่องดื่ม	62	7.00-01.00 น.
ห้องอาหารญี่ปุ่น คิสโซะ 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 ไดนิง In-Room Dining Service	ให้บริการอาหารในห้องพักตลอด 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
ห้องสเตจรูม 1 และ 2 เปิดเชื่อมต่อกัน (State Room 1+2)	153.00	8	คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60
ห้องสเตจรูม 1 (State Room 1)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสเตจรูม 2 (State Room 2)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสเตจรูม 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
ห้องโบทัน 1 (Botan 1)	20.6	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 2 (Botan 2)	19.6	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 3 (Botan 3)	19.4	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 4 (Botan 4)	18.4	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
อัลติจูด เล้าจ์ (Altitude Lounge)	255	25	คอกเทล / บอร์ดรูม 200 / 40
อัลติจูด ไบรารี (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 สำนักงาน ตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่า ลิμουซีน และบริการด้านการติดต่อสื่อสาร

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

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน 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 ในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ที่จอดรถ อาคารมีทั้งหมด 28 ชั้น มีห้องพักจำนวนทั้งหมด 726 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้อง ดังนี้

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

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	2567	2566	2565
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	69.8%	59.4%	35.3%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,877	3,841	3,120

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

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รีสอร์ทระดับ 5 ดาว อยู่ภายใต้แบรนด์ “Sheraton Hotels & Resorts” ของกลุ่ม Marriott International ตั้งอยู่บนชายหาดอันเงียบสงบของชะอำ ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 200 กิโลเมตร การเดินทางสะดวกสบาย โดยใช้เวลาในการเดินทางโดยรถยนต์เพียงประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่ง อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น เรียงรายรอบสระว่ายน้ำและล้อมรอบด้วยสวนเขียวชอุ่ม ให้บริการห้องพักรวมจำนวน 241 ห้อง โดยเป็นห้องสวีทจำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักเชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลากูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตรทอดตัวลงเลี้ยวไปตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้ธรรมชาติแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งเพลิดเพลินกับวิวทะเล ท้องฟ้าสีคราม และชายหาดที่สวยงาม ห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย อบอุ่นด้วยโทนสีและการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย ภายในห้องพักประกอบด้วย “เชอราตัน สวิต สลিপเปอร์เบ็ด” เตียงนอนลิซซิทเฉพาะของเชอราตัน ห้องน้ำกว้างขวางโดดเด่นด้วยกระจกขนาดใหญ่ มีอ่างอาบน้ำแยกกับห้องอาบน้ำแบบฝักบัว และแอลซีดีทีวี สามารถเลือกพักในห้องแบบมีสวนส่วนตัวหรือห้องพักติดสระว่ายน้ำที่เพียงแค่ก้าวลงจากระเบียงก็สามารถเพลิดเพลินกับการว่ายน้ำได้ทันที ห้องสวีทมีทั้งหมด 12 ห้อง ขนาด 98 ตารางเมตร ติดตั้งแอลซีดีทีวีพร้อมเครื่องเล่นดีวีดี ตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่มีมุมแต่งตัว ชุดคลุมอาบน้ำผ้าไหม ผลิตภัณฑ์ของใช้ในห้องน้ำจาก Shine for Sheraton™ bath amenities ทุกห้องพักมีระเบียงส่วนตัวสำหรับนั่งพักผ่อนภายนอก อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และ อินเทอร์เน็ตแบบไร้สายในห้องพักอำนวยความสะดวกให้ผู้เข้าพักไม่พลาดทุกการติดต่อ

ห้องอาหารและบาร์ของรีสอร์ทให้บริการทั้งอาหารไทยต้นตำรับ เมนูเด่นจากประเทศต่างๆ ในเอเชีย รวมทั้งอาหารนานาชาติ นอกจากนั้นยังมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มความสนุกสนานในวันพักผ่อนแก่ผู้เข้าพัก อาทิ เทนนิส กีฬาทางน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ สนามกอล์ฟระดับโลกที่อยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ท หรือเลือกผ่อนคลายที่ “ซายน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน” ซึ่งให้บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล และทรีทเมนต์ต่างๆ ที่ช่วยฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย หรือเพื่อเสริมความงามสำหรับผู้เข้าพัก

วัยเยาว์ “**สตาร์ คลับ**” เป็นพื้นที่กิจกรรมของคุณหนูๆ มีทั้งกิจกรรมเสริมทักษะและสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินของเด็กๆ โดยเฉพาะ

ด้านห้องพัก

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

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

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

โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	2567	2566	2565
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	62.1%	52.9%	50.2%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,425	3,569	3,339

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารและบาร์ ประกอบด้วย

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

ห้องอาหาร อิน เอเชีย (InAzia) เปิดให้บริการอาหารค่ำ นำเสนอเมนูเด่นๆ จากประเทศต่างๆ ในเอเชีย สามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 100 ท่าน 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 สไตล์โฮมเมด รสชาติต้นตำรับ และเครื่องดื่มต่างๆ ตลอดวัน เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 11.00-21.30 น.

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

ซันดารา เล้าจน์ (Sundara Lounge) ให้บริการเครื่องดื่มนานาชนิดและอาหารทานเล่น สามารถรองรับได้ 60 ท่าน เลือกนั่งได้ทั้งภายในห้องปรับอากาศและบริเวณล๊อบบี้ด้านนอก 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 ไอ้ล่า และสมบุรณ์แบบที่สุด รวมถึง “เดอะ แชนเดอเลียร์” (The Chandelier) พื้นที่ 892 ตารางเมตร ด้วยเพดานที่สูงถึง 7.6 เมตร การตกแต่งในโทนสีอันอบอุ่น พร้อมด้วยหน้าต่างยาวจรดเพดานเพื่อรับแสงธรรมชาติ สามารถรองรับผู้เข้าร่วมการประชุมหรืองานเลี้ยงสังสรรค์ขนาดใหญ่ได้ถึง 800 คน ทั้งนี้ห้องประชุมทั้งหมดนำเสนอความพร้อมด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและเทคโนโลยีอันทันสมัย และสามารถแบ่งย่อยเพื่อความสะดวกสบาย และตอบสนองความต้องการในรูปแบบที่ต่างกันได้อีกถึง 7 ห้องด้วยกัน

นอกจากนี้เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์อย่างมีระดับไม่เหมือนใคร ให้กับงานเลี้ยงสังสรรค์ของคุณ ไม่ว่าจะเป็นงานเลี้ยงริมสระในแบบลา구나 งานเลี้ยงท่ามกลางสวนเขียวชอุ่ม หรือนงานเลี้ยงในบรรยากาศสบายๆ ริมทะเลอ่าวไทย โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถเนรมิตความประทับใจในทุกรูปแบบ ให้ทุกโอกาสสำคัญเต็มเปี่ยมไปด้วยช่วงเวลาแห่งความน่าประทับใจและน่าจดจำ

ร้านจำหน่ายสินค้า รีสอร์ทมีร้านจำหน่ายสินค้า 2 ร้าน คือ ร้านเชอราตัน แกลลอรี่ จำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค และร้านจำหน่ายชุดสูทสำเร็จรูป, ชุดสตรีตีไซน์สวย พร้อมบริการรับตัดสูท

สตาร์ คลับ คลับสำหรับเด็กๆ เสนอพื้นที่พิเศษเฉพาะสำหรับเด็กอายุระหว่าง 4-12 ปี ลักษณะเหมือนบ้านรูปทรงลูกเต๋าสีสันขนาดใหญ่ แยกจากตัวอาคารของรีสอร์ท พื้นที่กว้างขวาง เพอร์เนเจอร์สีสัน อุปกรณ์ต่างๆ ออกแบบมาสำหรับเด็กๆ โดยเฉพาะ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เด็กๆ ได้สนุกกันอย่างเต็มที่กับของเล่น อุปกรณ์การเรียนรู้ที่ช่วยเสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ของเด็กๆ ควบคู่ไปกับการเล่น สนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น ทุกๆ วัน สตาร์คลับจัดกิจกรรมที่ช่วยฝึกฝนความคิดและจินตนาการของเด็กๆ สนามเด็กเล่นด้านหน้าสตาร์ คลับเป็นพื้นที่ที่ให้เด็กๆ สนุกสนานและได้ออกกำลังกายมากยิ่งขึ้น เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-18.00 น.

ชาयน์ สปา ฟอ์ เซอรัดัน (Shine Spa for Sheraton™) ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของรีสอร์ท ภายในมีห้องทรีตเมนต์ 12 ห้อง รวมทั้งห้องทรีตเมนต์แบบสวีท 2 ห้อง ห้องวารีบำบัด ห้องอาบน้ำที่สามารถนวดตัวด้วยสายน้ำ อ่างจากุซซี่ ห้องซาวน่า ห้องอบไอน้ำที่แยกเป็นส่วนกันระหว่างชายและหญิง ติดกันคือ “ซาลอน” ดูแลปรนนิบัติความสวยงามของผผมและเล็บให้กับผู้มาพักผ่อน ชายน์ สปา ฟอ์ เซอรัดัน บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล บำบัดและบำรุงด้วยทรีตเมนต์ต่างๆ กว่า 40 รายการ อาทิ ทรีตเมนต์เพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย แยกคนสำคัญของ ชายน์ สปา จะได้รับความสุขไปกับมาตรฐานสปาสากระดับสูงด้วยทรีตเมนต์ที่หลากหลาย ได้รับการออกแบบโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิธีการบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออก และตะวันตก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ความผ่อนคลายอย่างล้ำลึก ทั้งการขัดตัว การฟื้นฟู และการนวดบำรุงผิว หรือทรีตเมนต์ยอดนิยมอันเป็นเอกลักษณ์ของชายน์ สปา รวมไปถึงผลิตภัณฑ์ของสปาระดับสูง Terraké จากประเทศฝรั่งเศส ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจของความสำเร็จของธรรมชาติ (Forces of Nature) อันได้แก่ ธรณี (Earth) วารี (Water) สายลม (Air) พืชพรรณ (Plants) เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-21.00 น.

เซอรัดัน ฟิตเนส โดย คอร์ เพอร์ฟอร์แมนส์ (Sheraton Fitness powered by Core Performance) โปรแกรมการออกกำลังกายที่เน้นความสำคัญหลักที่ จิตใจ โภชนาการ การเคลื่อนไหว และการพักผ่อน สามารถช่วยพัฒนาระดับพลังกำลังความแข็งแรงให้ร่างกายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังส่งผลต่อจิตใจเพื่อการพักผ่อนที่ถูกต้องอีกด้วย เปิดให้บริการทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง และให้บริการฟรี สำหรับผู้เข้าพัก

โรงแรมเซอรัดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas)

โรงแรมเซอรัดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า นำเสนอแรงบันดาลใจแห่งเอกลักษณ์ของการพักผ่อนที่จะคงอยู่ในความทรงจำอันล้ำค่าตราบนานเท่านาน ด้วยวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวจำนวน 53 หลัง บนทำเลที่ตั้งท่ามกลางวงล้อมอันเขียวชอุ่ม และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อนนานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปรานบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่างๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรอย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่มีใครเสมอเหมือน พร้อมสไตล์ของการบริการชั้นเลิศด้วยการเช็กอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเลอร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำรับอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ “ห้องอาหารดาหลา” และ “ห้องอาหารลูน่า ลาปราน” ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอึดอัดและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสรรค์เมนูอาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอการเชื่อมโยงไปถึง เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา สำหรับการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ชายน์สปา ฟอว์ เชอราตัน และห้องอาหารทั้ง 5 แห่ง รวมถึงฟิตเนส เซนเตอร์ และวายน้ำแบบลากูน และสตาร์คลับอีกด้วย

ด้านห้องพัก

ท่ามกลางสวนสวยอันร่มรื่น ระเบียงพักผ่อนอันเปิดโล่ง ศาลาคลายร้อนริมสระน้ำที่มอบความเป็นส่วนตัว ผักบัวที่แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ หรือแม้แต่อ่างอาบน้ำกลางแจ้งที่รายล้อมด้วยดอกบัวสีส้มสวยงาม วิลล่าแต่ละหลังได้รับการตกแต่งในโทนสีอบอุ่น สอดแทรกความสดใสของเส้นสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นความเรียบง่ายหากแต่สะดวกสบายในสไตล์ “พูลวิลล่า” พื้นที่ใช้สอยแบบร่วมสมัยของ “ดูเพล็กซ์ พูลวิลล่า สวิท” ความเป็นส่วนตัวอันโดดเด่นในแบบ “พูลวิลล่า สวิท” วิลล่าในทุกสไตล์ยังคงดำรงไว้ซึ่งคุณค่าหลักของแบรนด์ เต็มจนอนหนานุ่มสบายอันเป็นเอกลักษณ์ “เชอราตัน สวิท สลিপเปอร์ เบด” ที่จะช่วยให้การพักผ่อนในทุกค่ำคืน เป็นเวลาอันแสนสุข รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดแทรกด้วยความทันสมัยในด้านเทคโนโลยี อาทิ สัญญาณอินเตอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง แท่นวาง Docking Station ซึ่งจะยกระดับประสบการณ์แห่งการผ่อนคลายให้กับผู้มาเยือนที่ค้นหาการพักผ่อนอย่างมีไลฟ์สไตล์ ให้ดื่มด่ำกับบรรยากาศของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย หากแฝงไว้ด้วยความเป็นส่วนตัวอย่างแท้จริง

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	2567	2566	2565
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	48.4%	40.3%	46.8%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	6,803	7,281	7,221

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารดาหลา ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ ดาหลา ยังนำเสนอเอกลักษณ์อันโดดเด่นของแบรนด์เชอราตันที่ใส่ใจสุขภาพด้วย “คัลเลอร์ ยัวร์ เฟลท” เมนูที่จะสร้างสมดุลและสีสันให้กับอาหารจานโปรดสำหรับทุกคนในครอบครัว และช่วงเวลาของ “เชอราตัน โซเชียล อวเวอร์” สังคมเพื่อพบปะสังสรรค์ในอีกระดับของการลิ้มรสไวน์คัดสรรพิเศษคุณภาพเยี่ยม เปิดให้บริการอาหารเข้าแบบบุฟเฟต์ตั้งแต่เวลา 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

เชอราตัน แกลลอรี ร้านจำหน่ายสินค้า ภายใต้แบรนด์ Paul Ropp

(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้

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

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

1.2.3. การตลาดและการแข่งขัน

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 และปี 2568 คาดว่ามีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด จากปัจจัยกดดันด้านการฟื้นตัวของกำลังซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างที่ส่วนใหญ่ตัดสินใจยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยหรือชะลอการซื้อออกไปก่อน ความเข้มงวดของการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ต้นทุนการก่อสร้างที่สูง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามต้นทุน

อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ กำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังคงมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง แม้ว่าในช่วงปี 2567-2568 อาจปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากฐานที่สูงต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา แต่ก็ยังมีส่วนสำคัญในการช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะด้านการโอนกรรมสิทธิ์ กำลังซื้อจากชาวจีนยังคงมีส่วนมากที่สุดในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ชาวต่างชาติทั้งหมด ขณะที่กำลังซื้อจากชาติอื่นยังมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นซึ่งช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาด เช่น ไต้หวัน เมียนมา รัสเซีย และสหรัฐอเมริกา อีกทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นยังมีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดกำลังซื้อเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอย่างภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ การก่อสร้างและเปิดใช้รถไฟฟ้ามหานครสายใหม่ รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด เป็นการเปิดโอกาสให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ๆ ได้ในหลากหลายทำเลมากขึ้น

ทั้งนี้ จากปัจจัยกดดันที่ยังมีน้ำหนักมากกว่าปัจจัยสนับสนุน SCB EIC คาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2567 จะหดตัวร้อยละ 10 และหดตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลงประมาณร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 3 ในปี 2568 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ในต่างจังหวัดมีแนวโน้มหดตัวลงในอัตราที่สูงกว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑลเล็กน้อย เนื่องจากมีสัดส่วนกำลังซื้อกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า

(ข) ธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์การท่องเที่ยวของปี 2567 อยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทย 35.5 ล้านคน ซึ่งมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงเดียวกันของปีที่แล้วถึงร้อยละ 26 ตลาดนักท่องเที่ยวหลัก 5 อันดับแรกที่มาเยือนประเทศไทยในปี 2567 ยังคงเป็นชาวจีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซีย ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม มกราคม – ธันวาคม 2567 vs 2566

ภูมิภาค/สัญชาติ	จำนวน		%เปลี่ยนแปลง 2568/67
	2568	2567	
ทวีปเอเชีย	25,820,618	20,177,758	+27.97
ทวีปยุโรป	7,338,822	5,962,231	+23.09
ทวีปอเมริกา	1,477,078	1,287,461	+14.73
ตะวันออกกลาง	742,209	600,499	+23.60
แอฟริกา	166,987	122,067	+36.80
รวม	35,545,714	28,150,016	+26.27

แหล่งที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ตั้งเป้าหมายว่า จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยทั้งหมดในปี 2568 ไม่ต่ำกว่า 40 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 12.6 การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวส่งผลดีโดยตรงต่อโรงแรมของบริษัทฯ โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ

(ค) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง

ความต้องการถุงมือยางยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มทางการแพทย์และสุขอนามัยทั่วโลก ปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดถุงมือในไตรมีหลายประการ ปัจจัยสำคัญที่สุดคือความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากภาคส่วนการดูแลสุขภาพ ซึ่งขับเคลื่อนโดยความตระหนักรู้ที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับสุขอนามัยและมาตรการควบคุมการติดเชื้อที่เข้มงวด นอกจากนี้ อุตสาหกรรมอาหารก็มีส่วนสนับสนุนอย่างมาก โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบความปลอดภัยที่เข้มงวดซึ่งกำหนดให้ใช้ถุงมือ นอกจากนี้ โรคเรื้อรังที่เพิ่มขึ้นและประชากรสูงอายุทำให้ต้องมีขั้นตอนทางการแพทย์มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการถุงมือเพิ่มขึ้น การใช้งานในอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเนื่องจากมาตรฐานความปลอดภัยที่สูงขึ้น และความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีในการผลิตถุงมือช่วยเพิ่มคุณภาพและราคาที่เอื้ออำนวย ยิ่งไปกว่านั้น การระบาดของ COVID-19 ทำให้ความตระหนักรู้และความต้องการอุปกรณ์ป้องกันส่วนบุคคลทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งรวมถึงถุงมือในไตรด้วย

การบริหารจัดการต้นทุนด้านวัตถุดิบ และราคาขายถุงมือยางถือเป็นความท้าทายที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการ โดยความต้องการใช้ยางสังเคราะห์แปรผันตามการเติบโตของของอุตสาหกรรมยางรถยนต์ อุตสาหกรรมถุงมือยาง และการผลิตเครื่องมือแพทย์ เป็นต้น ราคาจึงขึ้นอยู่กับเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานของการใช้ยางสังเคราะห์ในตลาด

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
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
5. โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่ จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
2. โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท
3. โครงการเดอะ เทรนด์คันทันโดมเนียม
4. โครงการอมาธรา 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 2567 รายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญแบ่งตามชนิดของทรัพย์สิน ประเภทธุรกิจและโครงการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย (ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ตารางเมตร/ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง (ล้านบาท)	รายละเอียด และมูลค่าของภาระจำนอง (ถ้ามี)
โครงการภายใต้ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้						
1.	ไฮด์ สุขุมวิท 11	คอนโดมิเนียม / ถนน สุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร	1,908.56 ตรม.	221.61	-	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
2.	หัวหิน บลู ลาгуน คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148.00 ตรม.	5.50	-	
3.	โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	32-0-58.9 ไร่	1,004.34	-	ทรัพย์สินมูลค่า 823.87 ลบ. เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 881.40 ลบ. และ 359.90 ลบ. คงเหลือทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันมูลค่า 180.47 ลบ.
4.	โครงการ ระยองคอนโด	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	5-0-55.6 ไร่	52.23	-	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 359.90 ลบ. 648.50 ลบ. และ 201.80 ลบ.
รวม				1,283.68		
โครงการภายใต้ บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)						
1.	โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	4-3-53.8 ไร่	72.62		ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 359.90 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
รวม				72.62		
รวมต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				1,356.30		

2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
1. อาคารและอุปกรณ์				
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.66	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.80	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	0.41	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		1.87		
ธุรกิจโรงแรม				
1. ที่ดิน				
โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะบริเวณด้านหน้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	71.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	633.09	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงิน จำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3,403.20	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
รวม		4,114.28		

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	6.09	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงิน จำนอง 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.29	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคาร				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	24.93	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงิน จำนอง 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	13.49	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,250.71	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร				
โรงแรมเดอะแวลลีน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	2.40	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) ส่วนปรับปรุงอาคาร (ต่อ)				
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนบุรี จังหวัดระยอง	1.42	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงิน จำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	11.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	20.98	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	85.17	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระบบอาคาร				
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	130.03	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง				
โรงแรมเดอะแวลวีน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.31	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนบุรี จังหวัดระยอง	14.57	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงิน จำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	2.06	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) งานระหว่างก่อสร้าง (ต่อ)				
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	30.83	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง				
โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	17.52	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	4.37	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	20.42	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	0.20	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	85.59	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน				
โรงแรมเดอะแอสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.67	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	0.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.07	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) เครื่องใช้ในการดำเนินงาน (ต่อ)				
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	26.64	อยู่ภายใต้ กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่ง หนึ่ง	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน				
โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	0.46	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	0.09	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.09	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ				
โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1.52	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		1,760.99		
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		5,877.14		

3. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
1. คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์				
- สำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	2.52	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.59	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดระยอง	0.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	0.15	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชรราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	4.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		9.20		

4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ โครงการ (ตารางเมตร)	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพันและมูลค่า ภาระจำนอง	เช่าโดย
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์	242.84	26.12	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. (เพิ่ม หลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน จำนอง)	บริษัทแห่งหนึ่ง เป็น ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2568
ห้องชุดให้เช่า โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ห้องชุดพักอาศัย	2,284.04	261.21	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่ เพิ่มวงเงินจำนอง)	บริษัทแห่งหนึ่ง เป็น ระยะเวลาดังแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2569
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ เดอะ เทรนด์	ห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์	134.76	4.10	ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็น หลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้ วงเงิน 277.10 ลบ. (เพิ่ม หลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน จำนอง)	อยู่ระหว่างรอผู้เช่าราย ใหม่
รวม			291.43		

5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

โครงการ	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	15.56	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัทหลายราย	5.87	เป็นการเช่ายานพาหนะ (สัญญาเช่า 3 ฉบับ)
โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้	บริษัท บอนกาแฟ (ประเทศไทย) จำกัด	0.43	เป็นการเช่าอุปกรณ์
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ ไฮสฟิเทลตี้	182.60	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท ปียอนด์ กรีน จำกัด	3.01	เป็นการเช่ายานพาหนะ
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท ยู ชาร์จ จำกัด	1.88	เป็นการเช่าอุปกรณ์ - Server และระบบ backup ข้อมูล
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	บจ. โอเวนเดล	กระทรวงการคลัง	150.02	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า
โรงแรม รอยัลลอคคิต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	บมจ. โรงแรม รอยัลลอคคิต (ประเทศไทย)	สถานเอกอัครราชทูตโปรตุเกส	64.46	เช่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัลลอคคิต เซอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
รวม			423.83	

6. ที่ดินรอการพัฒนา

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ที่ดิน - โครงการระยอง เป็นเนื้อที่ 16-3-83.10 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดระยอง	106.95	เป็นเจ้าของ	ทรัพย์สินทั้งจำนวนเป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนอง 300 ลบ., 359.90 ลบ., 201.80 ลบ. 277.10 ลบ. และ 668.70 ลบ.
- โครงการหัวหิน บูลลาภูน เป็นเนื้อที่ 0-3-33 ไร่	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.73	เป็นเจ้าของ	
รวม		107.68		

1.2.4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เข้าพื้นที่ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์ที่เพิ่มมากขึ้นหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญในการกำกับดูแลบริษัทย่อย บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือ คัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยดังกล่าว

1.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์จากทั้งหมด 2 โครงการ จำนวน 26 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 401.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

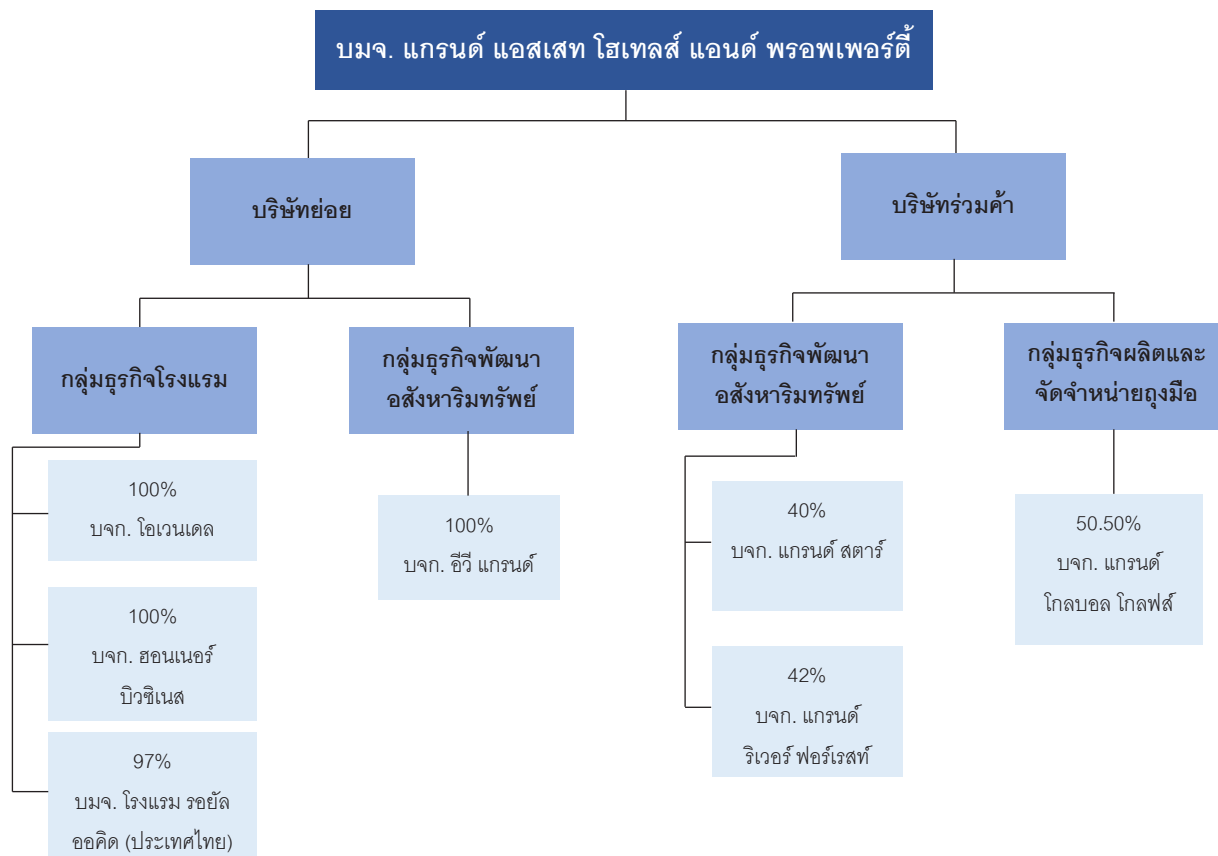
โครงการ	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
- โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	5	43.81
- โครงการไฮด์ เฮอร์มิเทจ ทองหล่อ	21	357.36
รวม	26	401.17

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567	2566
<u>บริษัทย่อย</u>				
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
<u>เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</u>				
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	40	40
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	42	42
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง	ไทย	50.5	50.5

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)



บริษัทและบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การบริหารโดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ 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 2567 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์เฮอริเทจ ทองหล่อ, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต	อรรถกฤษณสกุล	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหล็องนาททองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหล้า	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
8. นายพรชัย	กิตติปัญญาาม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
9. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
10. นายบุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

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

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

กรรมการของ บจ. อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤมล	กรรมการ

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

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

กรรมการของ บจ. สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤมล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลียงนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลลอคคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

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

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (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. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต	รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัดณ์ย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
8. นางสาวกนกณัฐ	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย	หนูนุกดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. พล.ต.อ.เอก	อังสนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

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

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

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัดณ์ย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 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 เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรีคอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโยทาโร	ทานากะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 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 1,660 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโยทาโร	ทานากะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการตำแหน่ง

1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวเบญจมาศ	ทองวารี	กรรมการ
4. นางสาวพัทธวิรา	นิธิพรพิมพ์	กรรมการ

1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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. นายวิเลศ วงศ์อิสร์มโพธิ์	201,191,020	2.154
5. นายกรินทร์ นฤหาล้า	95,422,068	1.022
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	87,063,113	0.932
7. นางวินิตา ศรีชวาลา	80,000,000	0.856
8. นายณรินทร์ นฤหาล้า	65,320,088	0.699
9. นางสาวจุฑามาศ สุขสงค์	61,000,000	0.653
10. นายอมฤต บัณฑิต	60,000,000	0.642
รวม	6,466,147,521	69.222
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	2,874,972,502	30.778
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 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 หุ้นสามัญ

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563
ทุนจดทะเบียน					
- มูลค่า (บาท)	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	5,323,497,050	5,000,000,000	5,000,000,000
- จำนวน (หุ้น)	9,341,120,023	9,341,120,023	10,646,994,100	5,000,000,000	5,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว					
- มูลค่า (บาท)	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	4,670,560,011.50	3,615,929,965	3,615,929,965
- จำนวน (หุ้น)	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023	3,615,929,965	3,615,929,965
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	1	1

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

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

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

บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในราคาที่ดีที่สุดตามสภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นละ 0.65 บาท (โดยมีส่วนลดจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ไม่เกินหุ้นละ 0.35 บาท)

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

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

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

ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 781,415,041 หุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,157,926,875.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565
2. มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทแล้ว) จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 4,157,926,875 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่า

ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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. ออนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท 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 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2566 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 2567 บริษัทไม่มียอดคงค้างเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

1.5.2 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 3,935.52 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

-	ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
	มูลค่าที่เสนอขาย	300.00 ล้านบาท
	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
	วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
	วันที่ออก	22 ธันวาคม 2565
	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	22 มิถุนายน 2568
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.15 ต่อปี
-	ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
	มูลค่าที่เสนอขาย	881.40 ล้านบาท
	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
	วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
	วันที่ออก	27 เมษายน 2566
	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	27 เมษายน 2568
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
-	ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
	มูลค่าที่เสนอขาย	359.90 ล้านบาท
	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท

วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	29 มิถุนายน 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	29 ธันวาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	648.50 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	14 กรกฎาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	14 กรกฎาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	48.90 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	14 กรกฎาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	14 กรกฎาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	201.80 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	12 ตุลาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	12 ตุลาคม 2568

อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	277.10 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	12 ตุลาคม 2566
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	12 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	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 กันยายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	668.70 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	11 เมษายน 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	11 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี

53

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

1.5.3 หุ้นกู้แปลงสภาพ

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

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

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือจำนวน 800 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565

1.6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ หากบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องนำเงินกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันให้แล้วเสร็จหรือเพื่อขยายการดำเนินงานของบริษัทต่อไป บริษัทย่อมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นเดียวกับบริษัทแม่

บริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลในช่วงปี 2565 - 2567 เนื่องจากผลประกอบการของบริษัทไม่มีการกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการพิจารณาและประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อหามาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัท

2.2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

1) ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 เป็นปีแห่งการปรับฐานของอสังหาริมทรัพย์ คือ เป็นอีกปีที่ต้องมีการระบายสต็อกเดิม การเปิดตัวโครงการใหม่ยังมีไม่มาก เพราะกำลังซื้อยังเปราะบาง จำเป็นที่จะต้องอาศัยมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองเหลือ 0.01% เสนอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลายมาตรการ LTV ให้ 2 ปี เพื่อดึงกลุ่มผู้มีกำลังซื้อหรือกลุ่ม K ขาบน สามารถที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มได้มากกว่า 2-3 ยุติ เพื่อเป็นการพ่วงภาวะอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่ให้ตกต่ำลงยิ่งไปกว่านี้

สำหรับผู้ซื้อ "กลุ่ม K ขาล่าง" ผู้มีรายได้น้อย เฟิร์สจ๊อบเบอร์ ต้องได้รับการสนับสนุนมาตรการโครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" และโครงการแก้ไข "คุณสู้เราช่วย" ซึ่งน่าจะเห็นผลอีก 2-3 ปี จากการที่ผู้ซื้อบ้านเดิม เมื่อผ่อนแต่เงินต้นอย่างมีวินัยช่วง 1-3 ปี จะหลุดออกจากการเป็นหนี้เสีย ขณะที่บ้านที่ไม่ถูกยึด ธนาคารก็มีช่องว่างจะปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เคลื่อนไหวได้และเติบโตในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

ปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เผชิญโจทย์ยาก เรื่องแรกกำลังซื้อไม่ดี เพราะรายได้คนไม่เพิ่ม จึงชะลอซื้อบ้าน เรื่องที่สองการขอสินเชื่อที่ยากลำบาก เชื่อว่ามีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อกว่า 50% เรื่องที่สาม ผู้ประกอบการอ่อนกำลังลง หลังกำลังซื้อถดถอย ยอดขายไม่เข้าเป้า ทำให้ความสามารถในการลงทุนใหม่ลดลง จึงต้องดูแลสภาพคล่องให้ดี เพราะถ้าสภาพคล่องสะดุด จะกระทบต่อธุรกิจและสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ โดยเฉพาะหุ้นกู้ที่นั่นสำคัญมาก หลังผู้ประกอบการใช้วิธีออกหุ้นกู้แทนการกู้จากสถาบันการเงินมากขึ้น ขณะที่ในปัจจุบันหุ้นกู้ก็ออกยากขึ้น และเรื่องที่สี่ภาวะเบียดเบียนต่างๆ ยังเป็นอุปสรรค ยังไม่ได้รับการแก้ไขให้ทำงานได้ง่ายขึ้น ส่วนเรื่องดอกเบี้ยภาคธุรกิจ ยังอยากให้ปรับลดลงอีก แต่สถานการณ์ตลาดที่เผชิญกับกำลังซื้อ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินผ่าน จึงสำคัญมากกว่าได้ดอกเบี้ยที่ต่ำลง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ยังมีความคาดหวังลึกๆ ภายใต้นโยบายยังขมขมัว หากรัฐบาลกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องชัดเจน ปลูกความศรัทธาศรัทธาไทยปี 2568 ให้ฟื้นตัว รวมถึงขยายอายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่แย่ไปกว่าปี 2567 หรือพลิกเป็นบวกได้อย่างน้อย 3%

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

2. ความเสี่ยงจากการบังคับใช้มาตรการของภาครัฐ

มาตรการ LTV (Loan to Value) ถือเป็นหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อกำลังในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมาตรการ LTV คือมาตรการที่ “จำกัดวงเงินในการกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์” ให้เป็นไปตามที่รัฐกำหนด เพื่อควบคุมไม่ให้เกิดการกู้ซื้อบ้านมากเกินไป ในปี 2568 ภาคเอกชนและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยเสนอภาครัฐให้ผ่อนคลายนโยบาย LTV สำหรับสัญญาสินเชื่อบ้านหลังที่ 2 และสัญญาสินเชื่อบ้านหลังที่ 3 ให้สามารถกู้ได้ 100% เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองเหลือ 0.01% ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568 ในอัตรา 50% อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งมีกำลังการซื้อสูง ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบกับมาตรการ LTV มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

3. ความเสี่ยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก

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

4. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

อัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางกำหนดขึ้นเพื่อใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง และดอกเบี้ยนโยบายยังเป็นเครื่องมือหลักในการส่งสัญญาณนโยบายการเงิน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยนั้นมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้ซื้อบ้าน นักลงทุน และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น ผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือคนที่ต้องผ่อนชำระหนี้เมื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ที่อยู่อาศัยอยู่เองหรือนักลงทุนก็ต้องการที่จะแบกรับภาระค่างวดสูงหากอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงสูง ส่งผลให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจากไม่มีกำลังซื้อเข้าสู่ตลาด สุดท้ายแล้วผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบเพราะขายสินค้าไม่ได้ตามเป้าหมายที่

วางเอาไว้ไม่มีกระแสเงินสดหมุนเวียนในธุรกิจ ในขณะที่เดียวกันก็ต้องชำระหนี้ทางธุรกิจที่หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ก็ยิ่งต้องแบกรับภาระหนี้หนักขึ้น จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการชี้ทิศทางการตลาดของสหสิริทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินรอบล่าสุด เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติ 6 ต่อ 1 เสียง ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.25 เป็น 2.00 ต่อปี โดยมีผลทันที การลดอัตราดอกเบี้ยครั้งนี้เพื่อให้ภาวะการเงินสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และเสถียรภาพระบบการเงิน ซึ่งในปี 2567 ขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ แม้อุปสงค์ในประเทศการท่องเที่ยว และการส่งออกขยายตัวดี โดยเมื่อมองไปข้างหน้าแล้วเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่ำอยู่ ซึ่งการลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว คาดว่าจะช่วยพยุงภาคธุรกิจของสหสิริทรัพย์ได้ส่วนหนึ่ง

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าของบริษัท เป็นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ทำให้มีความอ่อนไหวต่อราคาไม่มากนัก เมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น

5. ความเสี่ยงจากการต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อนหน้า ทั้งในส่วนของราคาวัสดุดิบและค่าดำเนินการ รวมทั้งราคาพลังงานที่สูงขึ้นซึ่งเป็นต้นทุนการขนส่ง จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เผยว่าดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาคือหมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ส่วนราคาวัสดุก่อสร้างเกือบทุกประเภทปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ปรับตัวขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากราคาของไม้แบบ ไม้โครงคร่าว ไม้พื้น และบานประตูที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนสูงขึ้นทั้งค่าดำเนินการและค่าขนส่ง ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการประกาศปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการของบริษัทที่เปิดขายอยู่ตอนนี้เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วพร้อมอยู่ จึงไม่ได้รับผลกระทบในส่วนนี้มากนัก

6. ความเสี่ยงจากการกำหนดเขตการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าชาวต่างชาติ

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

7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มจำนวนของคู่แข่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแข่งขันในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนสาทร หรือแม้แต่บริเวณลุมพินี เพลินจิต หรือริมแม่น้ำ โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก

ผู้ประกอบการรายใหม่ที่เพิ่งก้าวเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เน้นการพัฒนาบนทำเลดังกล่าวจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเป็นบริษัทจดทะเบียนจะช่วยเพิ่มทางเลือก โอกาสและความได้เปรียบในการระดมทุนจากหลายช่องทาง ทั้งการระดมทุนจากนักลงทุนบุคคลและนักลงทุนสถาบันในตลาดทุน รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เนื่องจากนักลงทุนและสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นมากกว่าผู้ประกอบการรายย่อย รวมถึงผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแข็งแกร่งจากศักยภาพด้านเงินลงทุนที่สูงกว่า มีความได้เปรียบทางสถานะทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้ศักยภาพในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้สูงขึ้น อีกทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาจะมีภาระต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นกว่าผู้ประกอบการที่จัดซื้อที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งทำให้บริษัทได้เปรียบในเรื่องของการแข่งขันด้านราคาขาย นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการศึกษาและสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในด้านต่าง ๆ โดยพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอยซึ่งเน้นการใช้งานของพื้นที่ที่จำกัดได้อย่างคุ้มค่า รูปแบบโครงการ ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ

8. ความเสี่ยงจากคุณภาพผลงานและความล่าช้าของผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

9. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทนั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัท จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนดจะส่งผลกระทบต่อความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการของบริษัทได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งสองโครงการ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทันที โดยฝ่ายขายและฝ่ายบริการลูกค้าของบริษัทมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้การโอนกรรมสิทธิ์เป็นไปตามกำหนด

10. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อและการปฏิเสธสินเชื่อ

เนื่องด้วยการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นการเปิดขายล่วงหน้าก่อนที่จะมีการก่อสร้างเสร็จ (Pre-sale) เพื่อให้ผู้ประกอบการจะนำเงินที่ได้รับจากการจอง การทำสัญญา หรือการผ่อนชำระแต่ละงวดมาเป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ ในระหว่างที่โครงการยังก่อสร้างไม่เสร็จหรือมีการก่อสร้างล่าช้าก็มีโอกาสสูงที่ลูกค้าจะยกเลิกการจองซื้อห้องชุดซึ่งอาจส่งผลต่อการวางแผนทางการเงินของบริษัท อีกทั้งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญปัญหาการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ช้า เนื่องมาจากความสามารถของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก จากสถานะเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะซึมตัวอย่างต่อเนื่อง ยอดขายที่ลดลงอย่างมากส่วนหนึ่งมาจากยอดการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) เพิ่มขึ้นจากระดับไม่ถึงร้อยละ 50 มาสู่อ้อยละ 60-70 โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำเท่านั้นที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อ แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บางรายได้รับผลกระทบจากยอดปฏิเสธสินเชื่อมากขึ้นในกลุ่มบ้านราคาตั้งแต่ 10-20 ล้านบาท ที่มียอดการปฏิเสธสินเชื่อปรับตัวสูงขึ้น

ในปี 2565-2567 บริษัทมีอัตรายกเลิกการจองซื้อห้องชุดของโครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 และไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ดังนี้

โครงการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ไฮด์ สุภูมิวิท 11	3%	13%	-
ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	22%	118%	21%

จากอัตรายกเลิกการจองซื้อของบริษัทข้างต้น พบว่าโครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 มียอดยกเลิกการจองซื้อที่ไม่มากนัก ส่วนโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ มีอัตราการยกเลิกการจองซื้อสูงมากในปี 2566 ถึงร้อยละ 118 เมื่อเทียบกับยอดขายในปีนั้น เนื่องมาจากห้องชุดดังกล่าวเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีลูกค้าบางส่วนที่มีการเปลี่ยนใจยกเลิกสัญญาหรือมีลูกค้าบางส่วนที่บริษัทไม่สามารถติดต่อลูกค้าเพื่อนัดโอนกรรมสิทธิ์ได้จึงนำห้องคืนแล้วนำกลับมาขายใหม่ แต่เมื่อเทียบอัตราการยกเลิกทั้งโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2567 อัตรายกเลิกการจองซื้อของโครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 และไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่ออยู่ที่ร้อยละ 16 และร้อยละ 27 ตามลำดับ ซึ่งมองว่าเป็นไปตามลักษณะธุรกิจปกติของการขายห้องชุดคอนโดมิเนียม

อย่างไรก็ตาม ยอดปฏิเสธสินเชื่อของบริษัท โครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 และไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อในปีที่ผ่านมา มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ ดังนี้

โครงการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ไฮด์ สุภูมิวิท 11	-	-	-
ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	1.5%	-	-

หากมองจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของบริษัทข้างต้น เห็นได้ว่า โครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11 ไม่มียอดการปฏิเสธสินเชื่อในช่วงสามปีที่ผ่านมา ส่วนโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ปี 2565 มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อร้อยละ 1.50 ของห้องชุดที่มีการขอสินเชื่อ ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยมาก ปี 2566 และปี 2567 นั้นไม่มียอดการปฏิเสธสินเชื่อ ดังนั้น บริษัทจึงมองว่าความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อเนื่องจากการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้นไม่ค่อยมีผลต่อการขายของบริษัท

โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจ่ายชำระเป็นเงินสดมากกว่าการกู้ยืมสินเชื่อ และ บริษัทมีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท

11. ความเสี่ยงจากการเรียกเก็บเงินจากลูกค้าการชำระหนี้ซึ่งค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าซึ่งค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 65 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดค้างชำระจากการขายห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ให้แก่ลูกค้าเพียงรายเดียว (Big Lot) ในช่วงเดือนกันยายน 2562 โดยลูกหนี้ดังกล่าวเป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบการจดจำนองสินทรัพย์ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมิน 22 ล้านบาท ลูกหนี้ค้างชำระในส่วนที่ไม่มีหลักประกัน บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเรียบร้อยแล้ว

แม้ว่ามูลหนี้ค้างชำระส่วนหนึ่งมีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน แต่ยังคงมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาดของทรัพย์สิน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มีอาจคาดการณ์ได้ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงในการขายทอดตลาดหลักประกัน ซึ่งมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดอาจมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมิน หรืออาจใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้ซื้อ อย่างไรก็ดี บริษัทมีการติดตามและทวงถามลูกหนี้อย่างสม่ำเสมอ และคาดว่าจะได้รับชำระหนี้ส่วนที่เหลือจากการขายห้องชุดภายในปี 2568

12. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อัตราการขายที่ช้าและอาจไม่เป็นตามเป้า

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 และโครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม และมีโครงการที่มีห้องคงเหลือสำหรับการขาย จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 โครงการไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ และโครงการอมาธรา เรสซิเดนซ์ ระยอง ทั้งนี้ โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2549 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 99% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 1% โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 สร้างเสร็จเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2560 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 85% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 15% โครงการ ไฮด์ เฮริเทจ ทองหล่อ สร้างเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2565 ปัจจุบันมียอดขายประมาณ 55% มีห้องชุดเหลือขายอีกประมาณ 45% และโครงการอมาธรา เรสซิเดนซ์ ระยอง ก่อสร้างเฟสแรกเสร็จพร้อมขายจำนวน 9 หลัง

โดยแต่ละโครงการมีระยะเวลาดังตั้งขั้นตอนการเริ่มพัฒนาจนถึงขั้นตอนปิดการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 6 – 10 ปี บริษัทจึงมีการรับรู้รายได้จากธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายในอัตราที่ช้ากว่าธุรกิจอื่นๆ โดยเปรียบเทียบ อย่างไรก็ตาม

ก็ตามบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้ที่เข้ามาต่อเนื่องและสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท อาทิ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น

2) ความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม

1. ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

ปริมาณกิจกรรมการท่องเที่ยวและการเดินทางขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ ดังนั้นหากเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมีแนวโน้มลดลง จะส่งผลให้ความต้องการใช้บริการโรงแรมมีความเสี่ยงที่จะลดลงตามไปด้วยเช่นกัน ความขัดแย้งด้านเศรษฐกิจ เช่น นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาและจีน หรือความผันผวนทางเศรษฐกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา อัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม แต่ในทางกลับกันก็เป็นการคัดกรองคุณภาพนักท่องเที่ยวว่าเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง อีกทั้งจะเห็นได้ว่าในปี 2566 กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงขึ้นมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น โรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีการบริการที่ได้มาตรฐาน สามารถปรับราคาห้องพักเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ โดยยังสามารถได้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวด้วย

2. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปทานโรงแรม รวมทั้งการปรับตัวและพัฒนาการของผู้ประกอบการรายเดิม และการเพิ่มของธุรกิจโรงแรมเครือข่ายต่างประเทศที่เข้ามาร่วมลงทุนและรับจ้างบริหาร ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น มีการใช้กลยุทธ์ทางด้านการตลาดและกลยุทธ์ทางด้านราคาในการแข่งขันเพื่อแย่งส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ จุดแข็งของโรงแรมของบริษัทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย ความสะดวก การบริการและภาพลักษณ์ที่น่าเชื่อถือ ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่ดี ทำให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

3. ความเสี่ยงด้านสังคมและการเมือง

การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม และการเมือง ความขัดแย้ง ทั้งในและต่างประเทศ เช่น การปิดถนนประท้วงในกรุงเทพมหานครในอดีต สงครามในพื้นที่ต่างๆ ของโลก เป็นอุปสรรคและความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว บริษัทอาจจะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาด โดยหันมาเน้นรายได้จากนักท่องเที่ยวในประเทศ เพื่อชดเชยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไป

4. ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเป็นฤดูกาล มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามฤดูกาล อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโรงแรมหลายแห่งทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ซึ่งโรงแรมในกรุงเทพที่อยู่ใจกลางเมือง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว ซึ่งจะไม่กระทบการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลมากนัก ส่วนของโรงแรมที่หัวหินและปราณบุรีซึ่งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร การเดินทางสะดวก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งบริษัทมีการจัดทำแผนการตลาดเพื่อขยายฐานลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นในช่วงวันธรรมดา

5. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

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

6. ความเสี่ยงปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงจากปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าที่จำกัด อีกทั้งมีข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรมและเงื่อนไขต่างๆที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งบางส่วนอาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีวางแผนดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้า การบริหารจัดการการกำหนดข้อตกลงหรือการบอกกล่าวล่วงหน้า เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อการทำงานของส่วนโรงแรม

7. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ

ภัยธรรมชาติ เช่น พายุ หรือน้ำท่วม อาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างพื้นฐานและขัดขวางการเดินทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมโดยตรง ทำให้โรงแรมขาดรายได้จากจำนวนผู้เข้าพักที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการทำประกันความเสียหายกรณีธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่ธุรกิจไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติ

8. ความเสี่ยงจากการขายทรัพย์สินและธุรกิจโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท อาจกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทได้มีการขายทรัพย์สินและธุรกิจโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เมื่อเดือนตุลาคม 2567 ที่ผ่าน ซึ่งการขายทรัพย์สินและธุรกิจโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท ส่งผลต่อผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทโดยตรง บริษัทจะสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมแห่งนี้ประมาณ 700 ล้านบาทต่อปีและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลงโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 200 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินดังกล่าว ทำให้บริษัทมีสภาพคล่อง มีเงินทุนในการพัฒนาโครงการที่มีอยู่และโครงการใหม่ตามแผนงานของบริษัท สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดได้ ทำให้ภาระหนี้ของบริษัทลดลงอย่างมีสาระสำคัญ และส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงอย่างมาก นอกจากนั้น จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราเข้าพักของโรงแรมที่มีอยู่ของบริษัทเพิ่มขึ้นใกล้เคียงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด อีกทั้งแนวโน้มของราคาห้องพักต่อคืนที่เพิ่มสูงขึ้นประมาณ 20-30% เมื่อเทียบกับก่อนโควิด ดังนั้น หากบริษัทสามารถเพิ่มอัตราห้องพักของโรงแรมที่มีอยู่ได้ใกล้เคียงหรือสูงกว่าช่วงก่อนโควิดประมาณ 4-5% ประกอบกับราคาห้องพักที่ปรับตัวสูงขึ้น บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบันจะสามารถทดแทนรายได้และ EBITDA ที่หายไปได้

3) ความเสี่ยงทางการเงิน

1. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt / Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565 เท่ากับ 4.92 เท่า 4.74 เท่า และ 3.67 เท่าตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปีก่อน เนื่องมาจากผลประกอบการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น และการปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม หนี้สินของบริษัทลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน ส่วนใหญ่มาจากการชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปีจำนวน 4,817 ล้านบาทและมีการออกหุ้นกู้ในปี 2567 จำนวน 1,055 ล้านบาท

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณจากงบการเงินรวมตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี (แล้วแต่กรณี) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายที่ยังมีมูลค่าคงเหลือและยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน รวมถึงหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ไม่เกิน 3.50 : 1 (สามจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.31 เท่า 1.98 เท่า และ 1.52 เท่าตามลำดับ ซึ่งยังไม่เกินอัตราส่วนที่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการบริหารทางการเงินอย่างเข้มงวดเพื่อควบคุมโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

หากในอนาคตบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ อาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างทั้งหมดของบริษัท ถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะมีแนวทางและแผนการรองรับเพื่อรักษาการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนี้

1. บริษัทมีการขายทรัพย์สินโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในเดือนตุลาคม 2567 ซึ่งได้นำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแล้วทั้งจำนวน ทำให้ภาระหนี้สินของบริษัทลดลง และเงินคงเหลือหลังจากชำระหนี้แล้วยังสามารถช่วยเสริมสภาพคล่องให้แก่บริษัท
2. บริษัทมีแผนที่จะขายเงินลงทุนในบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติมในปี 2568 ซึ่งคาดว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ชำระคืนหนี้สินของบริษัท และเป็นเงินทุนหมุนเวียนใช้ภายในกิจการ
3. บริษัทคาดว่าจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ โดยในปี 2567 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 33 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้ จำนวนทั้งสิ้น 401 ล้านบาท โดยบริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถรับรู้เป็นรายได้ทั้งหมดในปี 2568 จากโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 5 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 44 ล้านบาท และโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ จำนวน 21 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 357 ล้านบาท

แนวทางแก้ไขดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นและมีกระแสเงินสดมาลดภาระหนี้ทั้งหุนกู้ และคาดว่าจะทำให้ระดับหนี้สินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

2. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 8,923 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2567 อยู่ที่ 675 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนลดลงจากปีก่อน 80 ล้านบาท โดยที่ผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 613 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA) เท่ากับ 14.55 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.19 เท่า รวมถึงมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ เท่ากับ 0.79 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) เท่ากับ 0.62 เท่า (Cash basis) และ 0.57 เท่า (EBITDA basis)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (Cash basis) เท่ากับ 0.62 เท่า เกิดจากในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังบวกกลับดอกเบี้ยจากการดำเนินงานและภาษีเงินได้ จำนวน 390 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 633 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานนั้นไม่เพียงพอต่อการจ่ายดอกเบี้ย และยังคงพึ่งพิงกระแสเงินสดจากแหล่งอื่น อีกทั้ง บริษัทมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 613 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเท่ากับ 1,067 ล้านบาท ซึ่งมากกว่า EBITDA แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิมนัดชำระหนี้ได้ หากผลการดำเนินงานไม่เป็นตามที่คาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน

ผลการดำเนินงานของบริษัทนั้นมีผลขาดทุนต่อเนื่อง โดยในปี 2565 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 951 ล้านบาท ปี 2566 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 755 ล้านบาท และปี 2567 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 675 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนในปี 2567 ลดลง 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 จากปีก่อน โดยรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 123 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จากปีก่อน จากอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยที่สูงขึ้นจากปีก่อน แต่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมาก ซึ่งเป็นผลจากยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 8,923 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 5,642 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า 179 ล้านบาท หนี้สินจากภาระผูกพันที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 4,659 ล้านบาท และหุ้นกู้ 804 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีจำนวน 3,281 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 175 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 3,106 ล้านบาท โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปีลดลงจากปี 2566 เท่ากับ 1,689 ล้านบาท สาเหตุมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี

จากอัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดข้างต้นแสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในความสามารถในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิมนัดชำระหนี้ได้ หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากความจำเป็นในการสรรหาเงินสดที่มีความรวดเร็วจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อใช้ในการสนับสนุนสภาพคล่อง และยังมีบางโครงการที่ไม่มี project finance กับสถาบันการเงิน แต่มีการนำห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการจัดการการ

ชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านทางหุ้นที่ออกและเสนอขายครั้งนี้แล้ว บริษัทยังมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 769 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรมที่กลับฟื้นตัวมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีโครงการห้องชุด Hyde Sukhumvit 11 ที่สร้างเสร็จพร้อมขาย ที่มีมูลค่าคงเหลือ 856 ล้านบาท และรายได้จากโครงการระยะของวิลล่าที่ปัจจุบันได้พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 9 ยูนิต มูลค่าโครงการในเฟสแรกประมาณ 722 ล้านบาท โดยบริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในปี 2568-2569 และคาดว่าจะสามารถรับเงินให้กู้ยืมคืนและเงินปันผลจากบริษัทร่วมทุนในโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ และยังมีทรัพย์สินโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ที่สามารถขายได้ โดยคาดว่าจะช่วยเสริมสภาพคล่องและรองรับการชำระหนี้ที่จะถึงกำหนดได้

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 การทยอยฟื้นตัวของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่อาจส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทยังไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เพียงพอ หรืออาจไม่สามารถเบิกใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน ซึ่งความล่าช้าของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการที่ลงทุน อาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างรัดกุม ดังนี้

1. โครงการ “ไฮด์ ริเวอร์ เบย์” บริษัทใช้กลยุทธ์การพัฒนาโครงการในรูปแบบเดียวกับ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ซึ่งทั้ง 2 โครงการ มี JV Partner เดียวกันคือ บริษัท Sumitomo Forestry พัฒนาโครงการผ่านบริษัท Grand River Forest โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้ 1. บริษัทแกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ 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 บริษัทมีแผนการพัฒนาที่ละส่วน และทยอยพัฒนา โดยบริษัทเริ่มพัฒนาในส่วนโครงการวิลล่าเป็นส่วนแรก โดยแบ่งการพัฒนาเป็นเฟสย่อยทั้งหมด 6 เฟส ซึ่งจะทยอยสร้างและขายทีละเฟส เฟสละ 9-12 หลัง และได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 เฟส ทำให้บริษัทไม่ต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนมาก และมีกระแสเงินสดกลับมาเป็นเงินลงทุนในโครงการอื่น ๆ ต่อไป

4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นตราสารหนี้คงค้างจำนวน 3,911 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 44 ของหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 8,923 ล้านบาท

ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อการลงทุนในธุรกิจของบริษัทเป็นหลัก โดยบริษัทมีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 3,106 ล้านบาท บริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการประกอบธุรกิจโรงแรม เงินจากการโอนขายห้องชุดไฮด์ สุภูมิวิท 11 และเงินจากการขายโครงการอมาธรา เรสซิเดนเชส ระยอง การขายทรัพย์สินโรงแรมของบริษัท การรับคืนเงินให้กู้ยืมและเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม รวมถึงอาจใช้เงินบางส่วนจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ มาใช้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้

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

อย่างไรก็ตาม บริษัททราบดีถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงดำเนินการบริหารทางการเงินอย่างเข้มงวด และบริษัทคาดว่าจะมีเงินสดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมรับคืนและเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำรองเพิ่มเติมของบริษัท

5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถซื้อคืนโรงแรมรอยัล ออคิด 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 รวมถึงลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่เพียงพอและทันกาลจากธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาด 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 อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะนำกระแสเงินสดจากการขายโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้แผนการขายโรงแรม ROH ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการขาย

4) ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทอาจยังไม่มีความชำนาญ

บริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางในเดือนพฤศจิกายน 2563 โดยปัจจุบัน โรงงานหลังแรกได้ก่อสร้างและติดตั้งเครื่องจักรแล้วเสร็จ 4 สายการผลิต โดยบริษัทได้รับใบรับรองมาตรฐานโรงงานและเริ่มจำหน่ายสินค้าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน ปริมาณความต้องการถุงมือยางในตลาดมีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง ประกอบกับอัตราการแข่งขันในอุตสาหกรรมถุงมือยางที่เพิ่มสูงขึ้น มีแนวโน้มส่งผลให้ราคาขายถุงมือยางลดต่ำลง อีกทั้ง ธุรกิจถุงมือยางเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่บริษัทยังไม่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินงานและยังไม่มี ความชำนาญ การดำเนินธุรกิจนี้จึงอาจไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดตามวางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการร่วมค้ำกับบริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด ในสัดส่วน 50.5% ซึ่งบริษัทวัฒนชัยเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจถุงมือยางมาเป็นเวลายาวนานกว่า 30 ปี นอกจากนี้บริษัทยังได้รับวงเงินกู้ยืมจากทางสถาบันการเงินในการใช้เป็นต้นทุนในการก่อสร้างโรงงาน อีกทั้งบริษัทมีแนวทางในการบริหารกระแสเงินสดการลงทุนในธุรกิจถุงมือยางโดยการวางแผนและประเมินสภาพคล่องทางการเงิน มีการประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าเพื่อคาดการณ์สถานะการเงินของบริษัท และมีมาตรการในการควบคุม ดูแลในธุรกิจถุงมือยาง อย่างใกล้ชิด

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคดีความและข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทมีคดีความและข้อพิพาททางกฎหมายโดยเกี่ยวกับการขอต่ออายุสัญญาเช่าของโรงแรมแห่งหนึ่ง ดังนี้

1. เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือครองที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 ราย เป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในฐานะความผิด 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 บริษัทได้กระทำผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า 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 ทั้งนี้ศาลกำหนดว่าไม่มีค่าเสียหายที่จำเลยจะต้องชดเชยต่อโจทก์อีก และให้บริษัทขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดินเท่านั้น หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

บริษัทได้ยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท ต่อมา บริษัทได้ยื่นคำร้องของดการบังคับคดี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่า ศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท นอกจากนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับโจทก์เพื่อ หาข้อยุติในคดีนี้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสอง โดยสัญญาที่มีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาท ระหว่างกัน เมื่อการซื้อขายที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้น โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรืออาญา รวมทั้งไม่ติดใจ เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทและโรงแรมในเครือได้กำหนดแนวทางการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยดำเนินการผ่านโรงแรมในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการผลกระทบต่องuestมีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่ของธุรกิจ และได้กำหนดประเด็นและทำการประเมินด้านความยั่งยืน โดยแบ่งออกเป็น 8 หัวข้อ ความปลอดภัยด้านการให้บริการ, การพัฒนาสินค้าและบริการ, การสรรหาวัตถุดิบ, การบริหารทรัพยากรบุคคล, การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม, การกำกับดูแลธรรมาภิบาล, เทคโนโลยีและนวัตกรรม, การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

1. ความปลอดภัยด้านการให้บริการ

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

2. การพัฒนาสินค้า

- การพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปเช่นอาหารเพื่อสุขภาพ อาหารบุฟเฟ่ต์ 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 การให้หลอดกระดาษเฉพาะกรณีที่ต้องการ การใช้วัสดุที่ย่อยสลายได้ตามธรรมชาติหรือวัสดุรีไซเคิล รวมถึงการงดนำเข้าสินค้าที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวและประสานงานกับทางผู้จัดส่งให้ใช้บรรจุภัณฑ์รีไซเคิลในการจัดส่งสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและการจัดการทั้งหมดจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19
- การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้หลักการจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพและรับผิดชอบต่อสังคม
- การกำกับดูแลภายในให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- โรงแรมได้มีการรื้อแบบเชิงรุกในด้านมาตรการการจัดการแหล่งน้ำและพลังงานดังนี้
 - i. ตั้งอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศในส่วนภายในของโรงแรมให้อยู่ที่ 25 องศาเซลเซียสและมีระบบปิดอัตโนมัติทุกๆ 4 ชั่วโมง
 - ii. ลดปริมาณการใช้น้ำจากโถสุขภัณฑ์เหลือเพียงร้อยละ 75 โดยยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อด้านความอนามัย
 - iii. ติดตั้งแผ่นฟิล์มกรองแสงในห้องพักแขกเพื่อลดอุณหภูมิถึง 5 – 7 องศาเซลเซียส
 - iv. เปิดคูลิ่งทาวเวอร์ขนาดใหญ่เฉพาะวันที่มีอัตราการใช้น้ำจำนวนมากเท่านั้น ในขณะเดียวกันก็ได้มีการสื่อสารกับกลุ่มพนักงานเพื่อให้ตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างประหยัด

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

6. การกำกับดูแลธรรมาภิบาล และการปฏิบัติตามกฎหมาย

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

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

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

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ภายใต้บริษัท

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

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

- โครงการ อมาทรา เรสซิเดนเชส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (ก่อสร้างเสร็จแล้ว)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ ริเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

(2) ธุรกิจโรงแรม

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

โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (ขายแล้ว ในเดือนตุลาคม 2567)

ภายใต้บริษัท โรงแรม รอยัลคอคคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรมรอยัล คอคคิต เซอร่าตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ ปัจจุบัน ได้เปิดให้บริการในส่วนของร้านอาหาร ภายใต้ชื่อ Bambu Beach Club by Amantara)

ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

- โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัท โอเวนเดล จำกัด

- โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัท โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (ขายแล้ว ในเดือนตุลาคม 2567)
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัยให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ 'ไฮด์ สุขุมวิท 11
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ เดอะ เทอร์รี่คอนโดมิเนียม

4.1.2 สรุปผลการดำเนินงานรวมที่ผ่านมา

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 951 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 783 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 จากปี 2564 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการเริ่มมีกำไรขึ้นต้นตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้ผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักถ่วงเฉลี่ย

เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2565 ทำให้ ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้น จำนวน 195 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28 จากปีก่อน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 755 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 196 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 จากปี 2565 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น 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 ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 40 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าที่ลดลง จำนวน 30 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มกิจการมีรายได้อื่นลดลง จำนวน 31 ล้านบาท รายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง จำนวน 35 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 92 ล้านบาท แต่มีการปรับลดในค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 157 ล้านบาท

รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ

	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,529.67	92.01	2,406.40	87.05	1,559.25	82.32
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	55.10	2.00	169.20	6.12	136.17	7.19
รายได้ค่าเช่า	51.85	1.89	45.78	1.65	30.52	1.61
รายได้จากธุรกิจหลักรวม	2,636.62	95.90	2,621.38	94.82	1,725.94	91.12
เงินปันผลรับ	11.06	0.40	10.53	0.38	10.53	0.56
รายได้อื่น	101.77	3.70	132.61	4.80	157.56	8.32
รายได้รวม	2,749.45	100.00	2,764.52	100.00	1,894.03	100.00

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

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

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,749 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จากปี 2566 ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมและราคาห้องพักเพิ่มสูงขึ้น และรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 114 ล้านบาท

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

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

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

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

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

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2565 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (ห้อง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	25	136	100
โครงการห้วยหิน บลู ลากูน คอนโดมิเนียม	-	-	1
รวม	25	136	101

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2566 เท่ากับ 169 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 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 ลากูน คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการ อมาธาวา เรสซิเดนเซส ระยอง	-	-	9
รวม	17	169	93

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2567 เท่ากับ 55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวมลดลงจำนวน 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 อมาธาวา เรสซิเดนเซส ระยอง	-	-	9
รวม	5	55	88

รายได้ค่าเช่า

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

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

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

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารจัดการ ดอกเบี้ยรับ รายได้สลา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

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

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

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

ต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

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

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

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

ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,213.32	95.41	1,227.90	90.34	1,032.30	90.36
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	36.45	2.87	110.13	8.10	93.40	8.17
ต้นทุนการให้เช่า	21.95	1.73	21.17	1.56	16.74	1.47
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	1,271.72	100.00	1,359.20	100.00	1,142.44	100.00

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

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

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

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

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

ต้นทุนการให้เช่า

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

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

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

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

	2567		2566		2565	
	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	1,316.35	52.04	1,178.50	48.97	526.95	33.79
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	18.65	33.85	59.07	34.91	42.77	31.41
ธุรกิจให้เช่า	29.90	57.67	24.61	53.76	13.78	45.15
กำไรขั้นต้น	1,364.90	51.77	1,262.18	48.15	583.50	33.81

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 34 ประกอบด้วย

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

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 48 ประกอบด้วย

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

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 52 ประกอบด้วย

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

ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย

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

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

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

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

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

กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ สำหรับปี 2567 มีการปรับลดลงสุทธิ จำนวน 157 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทให้แก่บุคคลภายนอก โดยปรับค่าเผื่อการด้อยค่าลดลง 179 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ประเมินมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาแห่งหนึ่ง ต่ำกว่าราคาตามบัญชี จึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวน 22 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

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

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

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

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

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

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

ภาษีเงินได้

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

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

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 105 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีของบริษัท ค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคารโรงแรม และส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน ที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะเดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 55 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

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

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

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

จากข้อมูลรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสามารถสรุปกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	613.14	533.82	171.18
ขาดทุนสุทธิ	(675.06)	(755.35)	(951.47)
รายได้รวม	2,749.45	2,764.52	1,894.03
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(24.55)	(27.32)	(50.24)

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

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2566 เท่ากับกำไร 534 ล้านบาท ในขณะที่มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 755 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 27 ของรายได้รวมทั้งหมด การที่ EBITDA มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 363 ล้านบาท เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 652 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท และ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น จากปี 2565 จำนวน 301 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

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

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	249.41	136.15	(249.63)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	4,670.56	4,670.56
ส่วนของเจ้าของรวม	2,315.69	3,180.57	3,917.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	9.08	3.84	(6.02)

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 เท่ากับติดลบร้อยละ 6 ติดลบลดลงร้อยละ 32 เกิดจากผลขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ที่ขาดทุนน้อยลง แม้ว่าส่วนของเจ้าของรวมจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี เพิ่มขึ้น 386 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ที่เพิ่มขึ้นและส่วนของเจ้าของที่ลดลง

4.1.3 ภาพรวมฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
สินทรัพย์	13,719.16	18,266.16	18,300.40
หนี้สิน	11,403.46	15,085.59	14,382.74
ส่วนของเจ้าของ	2,315.70	3,180.57	3,917.66

สินทรัพย์

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

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2565 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 10,552 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,652 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,650 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,125 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 832 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม

- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 725 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 374 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของสินทรัพย์รวม

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ 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 769 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 570 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 424 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

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

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

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินอาคาร และอุปกรณ์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

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

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

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ 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 บริษัทมีการก่อสร้างโครงการอมาธारा เรสซิเดนเซส ระยอง ในระหว่างปี จำนวน 67 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
			2567	2566	2565
		ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ เซอร์เทจ ทองหล่อ	40.00	628.72	595.07	525.33
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัสเซส จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์	42.00	688.15	617.74	593.53
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด ⁽²⁾	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	-	-	5.93
			1,316.87	1,212.81	1,124.79

- (1) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd
- (2) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มนายประชัย กองวารี

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

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

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

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

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

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 180 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 จาก ณ สิ้นปี 2564 จากการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดกระบี่ จำนวน 60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 10 ล้านบาท

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 บริษัท มีการรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 25 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

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 769 ล้านบาท ลดลงจำนวน 595 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 จาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 293 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 3,940 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,243 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ แหล่งที่มาของเงินทุน
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)	2567	2566	2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	165.00	90.00	46.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	405.00	665.00	725.00
รวม	570.00	755.00	771.50

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 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 165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 405 ล้านบาท ลดลงจำนวน 260 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวในระหว่างปี

สินทรัพย์สิทธิการไว้ใช้

สินทรัพย์สิทธิการไว้ใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 374 ล้านบาท ลดลงจำนวน 136 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 จาก ณ สิ้นปี 2564 มาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างงวดจำนวน 152 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการทำสัญญาเช่าใหม่เพิ่มขึ้นในระหว่างปีจำนวน 16 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการไว้ใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 576 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 202 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 จาก ณ สิ้นปี 2565 มาจากการทำสัญญาและต่อสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปีจำนวน 356 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 153 ล้านบาท

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

หนี้สิน

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

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

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

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

หนี้สินรวม	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,659.06	40.86	4,533.61	30.05	4,418.54	30.72
หุ้นกู้	3,910.55	34.29	7,636.06	50.62	7,454.18	51.83
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	705.03	6.18	655.79	4.35	607.86	4.23

หนี้สินรวม	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	668.66	5.86	681.78	4.52	695.17	4.83
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	491.51	4.31	568.46	3.77	503.77	3.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	353.18	3.10	480.76	3.19	283.52	1.97
อื่นๆ	615.48	5.40	529.13	3.50	419.70	2.92
หนี้สินรวม	11,403.47	100.00	15,085.59	100.00	14,382.74	100.00

จากตารางข้างต้น หนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 4,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยในระหว่างปีบริษัททยอยบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 378 ล้านบาท โดยมีการจ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 4,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 115 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยในระหว่างปีบริษัททยอยบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง 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 โดยในระหว่างปีบริษัททยอยบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 397 ล้านบาท ในขณะที่จ่ายชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 226 ล้านบาท และโอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปเป็นเจ้าหนี้อื่นจำนวน 46 ล้านบาท

หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
หุ้นกู้	3,910.55	7,636.06	7,454.18
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(3,106.42)	(4,774.42)	(2,799.50)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	804.13	2,861.64	4,654.68

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

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

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 7,636 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 182 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2565 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 2,959 ล้านบาท 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 จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้จำนวน 18 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี จำนวน 1,055 ล้านบาท ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้จำนวน 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

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

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

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

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

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

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

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 669 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2565 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

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

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
หนี้สินตามสัญญาเช่า	406.06	579.25	329.78
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในขนาดของสัญญาเช่า	(52.88)	(98.49)	(46.26)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	353.18	480.76	283.52

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

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 197 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 จาก ณ สิ้นปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่และต่อสัญญาในระหว่างปี จำนวน 364 ล้านบาท และมีการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการจ่ายชำระในระหว่างปี จำนวน 192 ล้านบาท

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

ส่วนของเจ้าของ

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

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 การเปลี่ยนแปลงของส่วนเกินทุน

จากการตีราคาที่ดินใหม่ จำนวน 180 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ จำนวน 10 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
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	(3,179.92)	(3,973.37)	(3,252.67)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,234.89	2,891.44	2,905.49
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	2,207.27	3,070.37	3,805.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	108.42	110.20	112.54
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,135.69	3,180.57	3,917.66

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

	2567	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.92	4.74	3.67
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹	1.31	1.98	1.52

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

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

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 4.74 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 3.67 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในระหว่างปีจำนวน 737 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปีจำนวน 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

4.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566	2565
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(292.67)	66.24	(304.22)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	3,940.38	(118.66)	(94.34)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,243.15)	(235.89)	1,061.99
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(595.44)	(288.31)	663.43

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

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

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

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มกิจการนำเงินลงทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 103 ล้านบาท ซื้ออาคารและอุปกรณ์ 76 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสุทธิ 50 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 1

ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้รับดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ จำนวน 77 ล้านบาท และ 11 ล้านบาทตามลำดับ รับคืนเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 21 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง จำนวน 16 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ 12 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการนำเงินลงทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุน โดยจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์ 92 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 62 ล้านบาท ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 25 ล้านบาท มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 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 ซื้ออาคารและอุปกรณ์ 162 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 71 ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2565 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการเงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 5,938 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 200 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 304 ล้านบาท และเงินสดรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,192 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,689 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนจำนวน 272 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาเงินกู้จำนวน 154 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 78 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,813 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนจำนวน 272 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 173 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้จำนวน 60 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมี เงินรับจากการถอนเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 123 ล้านบาท และออกหุ้นกู้จำนวน 2,959 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 4,817 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนจำนวน 272 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 139 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาหุ้นกู้จำนวน 40 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมี เงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,055 ล้านบาท

การจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ไม่มีการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระหว่างปี 2565 ถึงปัจจุบัน

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,054 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 675 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท กลุ่มกิจการมีการกำหนดแนวทางดำเนินการที่มีสาระสำคัญเพื่อจัดการเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการได้ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ สำหรับธุรกิจโรงแรม กลุ่มกิจการมีเงินทุนหมุนเวียนที่มาจากธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา ๆ มา นอกจากนี้ ได้มีการขายทรัพย์สินโรงแรมแห่งหนึ่งกว่า 5,000 ล้านบาท ในปี 2567 และมีแผนที่จะขายทรัพย์สินและเงินลงทุนบนธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติมในอนาคต สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเมินการว่าจะมียอดขายที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี และคาดว่าจะได้รับเงินมัดจำที่วางไว้เพื่อซื้อที่ดินโครงการในอนาคตกลับคืน รวมถึงมีแผนจะขายเงินลงทุนในการร่วมค้าและจะได้รับเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าคืน สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างการหาผู้ร่วมทุนเข้ามาเพิ่มเติม

ทั้งนี้ปัจจัยในด้านสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ ความสามารถในการชำระหนี้ และการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนดังกล่าวและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขเท่ากับ 1.31 เท่า

4.1.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าวแยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ	2567
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,078.27
รวม	1,107.84

การค้าประกัน ซึ่งเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 14 ล้านบาท เกี่ยวเนื่องกับการผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 13 ล้านบาท ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้จำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน

4.1.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูหัวข้อที่ 2.2 ปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวจนาต บัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวจนาต บัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นางสาวจนาต บัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2565 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ แต่มีการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีเพิ่มเติม ดังนี้

- **หนี้สินทางการเงินที่มีตราสารอนุพันธ์**

หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง เช่น หนี้กู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

ในปี 2566 และ ปี 2567 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.2.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

การจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธ.ค.		
			2567	2566	2565
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

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ผ่านมา ดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2565 ถึงปี 2567

งบฐานะการเงินรวม

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	768.54	5.60	1,363.98	7.47	1,652.29	9.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	354.69	2.59	270.92	1.48	194.57	1.06
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	165.00	1.20	90.00	0.49	46.50	0.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	285.00	2.08	40.00	0.22	-	-
สินค้าคงเหลือ	7.82	0.06	10.38	0.06	12.11	0.07
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	900.67	6.57	242.00	1.32	180.00	0.98
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,356.30	9.89	1,589.58	8.70	1,649.98	9.02
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	-	-	-	-	123.00	0.67
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	74.52	0.53	31.65	0.18	30.80	0.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,912.54	28.52	3,638.51	19.92	3,889.25	21.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	112.62	0.82	13.51	0.07	5.29	0.03
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119.34	0.87	131.63	0.72	149.18	0.82
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	1,316.87	9.61	1,212.81	6.64	1,124.79	6.15
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	120.00	0.87	625.00	3.42	725.00	3.96
ที่ดินรอการพัฒนา	107.69	0.78	130.22	0.71	130.22	0.71
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	291.43	2.12	232.02	1.27	235.68	1.29
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	5,877.14	42.84	10,412.01	57.00	10,551.64	57.66
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	423.83	3.10	576.42	3.16	374.10	2.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	9.20	0.07	52.44	0.29	60.54	0.33
เงินประกันสัญญาเช่า	224.00	1.63	224.00	1.23	189.64	1.04
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,196.54	8.72	1,001.98	5.49	831.71	4.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.96	0.05	15.61	0.08	33.36	0.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,806.62	71.48	14,627.65	80.08	14,411.15	78.75
รวมสินทรัพย์	13,719.16	100.00	18,266.16	100.00	18,300.40	100.00

งบฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	491.51	3.58	568.46	3.11	503.77	2.75
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	30.00	0.16	30.00	0.17
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	174.55	1.27	165.94	0.91	161.51	0.88
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,106.42	22.64	4,774.42	26.14	2,799.50	15.30
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	126.15	0.92	113.80	0.62	103.64	0.57
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	705.03	5.14	655.79	3.59	607.86	3.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	362.40	2.65	257.32	1.41	115.56	0.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,966.06	36.20	6,565.73	35.94	4,321.84	23.62
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	178.63	1.30	314.81	1.72	122.01	0.67
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,659.06	33.96	4,533.61	24.82	4,418.54	24.14
หุ้นกู้	804.13	5.86	2,861.64	15.67	4,654.68	25.43
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	124.38	0.91	122.53	0.67	164.49	0.90
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	668.66	4.87	681.78	3.74	695.17	3.80
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.55	0.02	5.49	0.03	6.01	0.03
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,437.41	46.92	8,519.86	46.65	10,060.90	54.97
รวมหนี้สิน	11,403.47	83.12	15,085.59	82.59	14,382.74	78.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	34.04	4,670.56	25.57	4,670.56	25.52
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568.15)	(4.14)	(568.15)	(3.11)	(568.15)	(3.10)
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	0.36	49.89	0.27	49.89	0.27
ยังไม่ได้จัดสรร	(3,179.92)	(23.17)	(3,973.37)	(21.75)	(3,252.67)	(17.77)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,234.89	9.00	2,891.44	15.83	2,905.49	15.88
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	2,207.27	16.09	3,070.37	16.81	3,805.12	20.80
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	108.42	0.79	110.20	0.60	112.54	0.61
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,315.69	16.88	3,180.57	17.41	3,917.66	21.41
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,719.16	100.00	18,266.16	100.00	18,300.40	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,529.67	92.01	2,406.40	87.05	1,559.25	82.32
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	55.10	2.00	169.20	6.12	136.17	7.19
รายได้ค่าเช่า	51.85	1.89	45.78	1.65	30.52	1.61
รวมรายได้	2,636.62	95.90	2,621.38	94.82	1,725.94	91.12
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,213.32)	(44.14)	(1,227.90)	(44.42)	(1,032.30)	(54.50)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(36.45)	(1.32)	(110.13)	(3.98)	(93.40)	(4.93)
ต้นทุนการให้เช่า	(21.95)	(0.80)	(21.17)	(0.76)	(16.74)	(0.88)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,271.72)	(46.26)	(1,359.20)	(49.16)	(1,142.44)	(60.31)
กำไรขั้นต้น	1,364.90	49.64	1,262.18	45.66	583.50	30.81
เงินปันผลรับ	11.06	0.40	10.53	0.38	10.53	0.56
รายได้อื่น	101.77	3.70	132.61	4.80	157.56	8.32
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(257.14)	(9.35)	(264.76)	(9.58)	(193.84)	(10.23)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,160.80)	(42.22)	(1,069.22)	(38.68)	(838.74)	(44.28)
กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิต						
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	0.06	-	2.00	0.07	(0.51)	(0.03)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	156.90	5.71	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(1,029.76)	(37.45)	(1,031.81)	(37.32)	(883.06)	(46.62)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	32.66	1.19	62.82	2.27	31.87	1.68
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(780.35)	(28.38)	(895.65)	(32.40)	(1,132.69)	(59.79)
ภาษีเงินได้	105.29	3.83	140.30	5.08	181.22	9.57
ขาดทุนสำหรับปี	(675.06)	(24.55)	(755.35)	(27.32)	(951.47)	(50.22)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษี	(189.82)	(6.90)	18.27	0.66	(2.81)	(0.15)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(864.88)	(31.45)	(737.08)	(26.66)	(954.28)	(50.37)
การแบ่งปันขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(673.28)	(24.49)	(753.01)	(27.24)	(946.22)	(49.96)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.78)	(0.06)	(2.34)	(0.08)	(5.25)	(0.26)
	(675.06)	(24.55)	(755.35)	(27.32)	(951.47)	(50.22)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(863.10)	(31.39)	(734.74)	(26.58)	(949.03)	(50.11)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.78)	(0.06)	(2.34)	(0.08)	(5.25)	(0.26)
	(864.88)	(31.45)	(737.08)	(26.66)	(954.28)	(50.37)

งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(780.35)	(895.65)	(1,132.69)
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	363.74	397.67	420.82
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงและสิ้นสุดสัญญาเช่า	(1.49)	9.84	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	(0.06)	(2.00)	0.51
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	(156.90)	-	-
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1.75)	(1.47)	(1.65)
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	(0.05)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.01	0.01	0.05
กำไรจากการรับรู้ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(0.73)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์			
และสินทรัพย์สิทธิการเช่า	0.79	(0.39)	(2.02)
สำรวจการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	0.31	0.97	0.82
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	18.06	16.90	18.35
เงินปันผลรับ	(11.06)	(10.53)	(10.53)
ดอกเบี้ยรับ	(69.99)	(75.13)	(82.16)
ต้นทุนทางการเงิน	1,029.76	1,031.81	883.06
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(32.66)	(62.82)	(31.87)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(63.47)	(39.80)	(26.72)
สินค้าคงเหลือ	2.56	1.73	(2.28)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13.02	94.51	22.60
เงินประกันสัญญาเช่า	-	(34.36)	(69.99)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.58	0.62	12.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.58	17.75	(23.94)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(33.80)	44.54	66.84
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	12.34	10.16	8.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	104.78	140.79	67.89
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(9.07)	(18.48)	(9.04)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1.17)	0.93	2.13
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	389.76	627.60	109.89
จ่ายดอกเบี้ย	(633.28)	(552.20)	(434.21)
จ่ายภาษีเงินได้	(56.20)	(9.75)	(10.38)
รับคืนภาษีเงินได้	7.05	0.59	30.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(292.67)	66.24	(304.22)

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(99.12)	(8.21)	16.35
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.00	10.00	113.40
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(75.00)	(53.50)	(93.40)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(71.40)	(25.20)	(102.90)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	220.00	60.00	15.00
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(14.30)
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	25.00	40.00	10.00
เงินสดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(683.67)	(102.00)	(60.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,694.23	0.39	11.56
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(0.08)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(161.73)	(91.72)	(75.98)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.09)	(3.32)	(1.27)
เงินปันผลรับ	11.06	10.53	10.53
ดอกเบี้ยรับ	44.10	44.37	76.75
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	3,940.38	(118.66)	(94.34)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,500.00	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,500.00)	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(30.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	123.00	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(139.02)	(172.88)	(78.42)
เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(272.00)	(272.00)	(271.51)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,055.20	2,958.90	5,938.00
ชำระคืนหุ้นกู้	(4,816.58)	(2,812.50)	(3,191.60)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(1,689.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	200.00
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้และหุ้นกู้	(40.75)	(60.41)	(153.61)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	4.61
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	303.52
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,243.15)	(235.89)	1,061.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(595.44)	(288.31)	663.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,363.98	1,652.29	988.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	768.54	1,363.98	1,652.29

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2567	2566	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.79	0.55	0.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.51	0.31	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.05)	0.01	(0.07)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	23.29	23.39	17.76
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16.00	16.00	21.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/} (เท่า)	1.02	0.87	0.68
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	359.00	419.00	539.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	11.77	11.50	11.23
ระยะเวลาค้ำชำระหนี้ (วัน)	32.00	32.00	33.00
Cash cycle (วัน)	343.00	403.00	527.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	51.77	48.15	33.81
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	9.07	4.93	(13.18)
อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม (%)	4.10	5.18	8.87
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (%)	551.78	(92.25)	67.74
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(24.55)	(27.32)	(50.24)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	9.08	3.84	(6.02)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.56	0.74	(1.39)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	2.75	1.20	(2.17)
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.17	0.15	0.11
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	4.92	4.74	3.67
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.85	3.99	3.11
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้) ^{2/} (เท่า)	1.31	1.98	1.52
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{3/} (ICR) (EBITDA basis) (เท่า)	0.57	0.50	0.18
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{4/} (ICR) (Cash basis) (เท่า)	0.62	1.14	0.25
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{5/} (เท่า)	14.55	23.75	71.19

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2567	2566	2565
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{6/} (เท่า)	0.19	0.11	0.06
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (%)	36.77	39.20	24.54
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 หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอก่อนหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของ ผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

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 แล้วหารด้วยการหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยบวกหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 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 ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	125	1,250,000	100	100
2. บริษัท โอเวนเดล จำกัด	โรงแรม	280	28,000,000	10	100
3. บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	939	938,917,233	1	97
4. บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	250	2,500,000	100	100

5.3 ข้อมูลการถือหุ้นในกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด (หุ้น)	ราคาต่อหุ้น (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,200	12,000,000	100	40
2. บริษัท แกรนด์ ริเวอร์พอร์ตเรสท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,660	16,600,000	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 ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด**
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2844-1000
โทรสาร + 66 (0) 2286-5050
- ที่ปรึกษากฎหมาย **บริษัท 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 อาคารเพรสดีนันทาวเวอร์ ชั้นที่ 6 ห้องเลขที่ 6 จี
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2656-0606
โทรสาร -
- สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ **ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์ +66 (0) 2255-2222
โทรสาร + 66 (0) 2255-9391

- นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ + 66 (0) 2296-2000

โทรสาร + 66 (0) 2683-1298

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย

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

โทรสาร + 66 (0) 2495-9529

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ

แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140 ประเทศไทย

โทรศัพท์ + 66 (0) 2470-1999

โทรสาร -

5.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

5.5.1 ส่วนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัท สูงเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.738/2565

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสัดส่วนจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 ราย เป็นจำเลยทั้งสองในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในฐานความผิด ผิดสัญญาและเรียกให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยบริษัทได้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยทั้งสองปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่ง โดยให้บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไปอีก 20 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิมก่อนวันนัดสืบพยาน คู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่าประสงค์จะไกล่เกลี่ย ผลของการไกล่เกลี่ยคดีไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลแพ่งมีนบุรีได้กำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในวันที่ 26-27 กรกฎาคม 2566

ศาลแพ่งมีนบุรีได้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 มกราคม 2567 และได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้วในเดือนสิงหาคม 2567

คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.755/2565

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565 บริษัทได้รับสำเนาเรียกและสำเนาคำฟ้องคดีแพ่งในคดีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสัดส่วนจำนวนร้อยละ 25 จำนวน 2 ราย ที่เป็นโจทก์ทั้งสอง ฟ้องร้องบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งต่อศาล

แพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวอ้างว่า บริษัทได้กระทำผิดสัญญา ฟ้องขับไล่ และเรียกร้องให้ชดเชยทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ก่อนวันนัดสืบพยาน คู่ความทั้งสองฝ่ายได้แถลงต่อศาลว่า ประสงค์จะไกล่เกลี่ย และศาลได้ส่งสำนวนเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย คู่ความทั้งสองฝ่ายได้เจรจาไกล่เกลี่ยกันแล้ว แต่คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้ไกล่เกลี่ยจึงให้ส่งสำนวนเข้าสู่การพิจารณาตามกำหนดนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยที่ได้กำหนดไว้แล้วเดิม

ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 16 ตุลาคม 2567 และได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่า จำเลยผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทชดเชยทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก บริษัทได้ยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อมคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของของบริษัท ต่อมาบริษัทได้ยื่นคำร้องของดการบังคับคดี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท นอกจากนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับโจทก์เพื่อหาข้อยุติในคดีนี้

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสอง โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวครบถ้วนตามสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน

5.5.2 ส่วนของบริษัทย่อย

ปัจจุบันบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่

2

การทำกับดักและการ

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้บรรจุกระบวนการในการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ทราบหลักการนี้ เพื่อยึดถือปฏิบัติไว้ในแผนงาน

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องคณะกรรมการ

การสรรหาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสิทธิภาพที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะดูทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีความสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนพร้อมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีการตั้งบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทนั้นเป็นบริษัทที่บริษัทถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด ดังนั้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทย่อยทั้งหลายนั้น บริษัทอาศัยสิทธิอันพึงมีจากการเป็นผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด แต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทบางท่านจากชั้นทามติในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ซึ่งการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ทางธุรกิจนั้นกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยเป็นไปด้วยความโปร่งใส บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว อย่างครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัททุกประการ

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 การกำหนดวันเวลาสถานที่ ในการประชุมผู้ถือหุ้น

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีการเงินประจำปีบริษัท จะกำหนดวันเวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุมซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ การประชุมจัดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย โดยจะเริ่มการประชุมในช่วงเช้าบริษัท มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมที่มีคำชี้แจง และเหตุผล

ประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯหรือในเอกสารแนบวาระการประชุมโดยไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้หากคณะกรรมการบริษัท เห็นความจำเป็นหรือสมควร

1.2 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมหรือส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อ ระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถใช้เป็นช่องทางในการขอเพิ่มวาระการประชุมหรือส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

2.1 การเข้าร่วมประชุมและการลงทะเบียน

ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีสอบมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน 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/หลักฐานรวมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนแบบ 1 หนึ่งต่อ 1 เสีย โดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ยุ้งยากต่อการมอบฉันทะ

5.2.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ แต่ละเรื่องจะมีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณีรวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท www.grandasset.com ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า ก่อนวันประชุมโดยแจ้งข้อมูล วันเวลาสถานที่วาระการประชุม ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอและทันเวลา

5.3 การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีความระมัดระวังในการเปิดเผยข้อมูลภายในแก่สาธารณะ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ยังไม่ได้รับรอง และมีการอนุมัติตามกระบวนการ ในปีที่ผ่านมารกรรมการและผู้บริหารของบริษัทไม่มีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายใน

5.4 การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

กรณีบริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและต้องเปิดเผยข้อมูลหรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัทเปิดเผยข้อมูลราคาและมูลค่าของรายการดังกล่าวไว้ชัดเจนโดยในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆทั้งผู้ถือหุ้นพนักงานผู้บริหารลูกค้าคู่ค้าเจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแลและได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทดำเนินไปด้วยดีมีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

1.1 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นเหตุเพราะตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

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

พนักงาน : บริษัทมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดึงดูดทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน

การว่าจ้างแต่งตั้ง และโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สินของพนักงานบริษัทมีนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนในรูปของการจ่ายเงินโบนัสพิเศษประจำปีให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีและการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Key Performance Index

ในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มสวัสดิการของพนักงานในรูปของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานให้ผู้ใดทราบ โดยไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของข้อมูล

ลูกค้า : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์นำเสนอและการบริหารจัดการสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน โรงแรมทั้งสี่แห่ง และอีกหนึ่งแห่งที่บริษัทรับจ้างบริหาร ได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความพึงพอใจในคุณภาพของบริการเป็นประจำทุกเดือน สิ่งที่ลูกค้าพอใจ และไม่พอใจที่ต้องมีการแก้ไขและปรับปรุง ได้มีการประชุมเพื่อรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารระดับสูงทราบเป็นประจำทุกเดือน และมีการเผยแพร่ข้อมูลนี้ต่อสาธารณชนทั่วไป

คู่แข่ง : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

คู่ค้าคู่สัญญา และเจ้าหนี้ : การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของ บริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆบริษัทถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างห่วงโซ่คุณค่าให้กับลูกค้า บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้นดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

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

1.2 นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ชัดเจนในการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ และการใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ

1.3 การร้องเรียน

หากพนักงานพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตาม สามารถรายงานเรื่องดังกล่าวต่อฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

บริษัทจัดให้มีเลขานุการบริษัทและผู้ช่วยเลขานุการบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ในการให้ข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมทั้งนี้บริษัทได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ www.set.or.th รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูปแบบต่างๆ ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านทางเว็บไซต์ www.grandeasset.com

2.1 การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทกำหนดแผนการดำเนินงานที่ให้กรรมการ และผู้บริหาร เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเอง คู่สมรสและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทโดยส่งข้อมูลส่วนได้เสียดังกล่าวไปยังเลขานุการบริษัท เพื่อจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่รับรายงานนั้น

2.2 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดแผนงานที่ให้ความรู้เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการแก่ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร ในฝ่ายต่างๆ อย่างเป็นประจำ

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

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

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

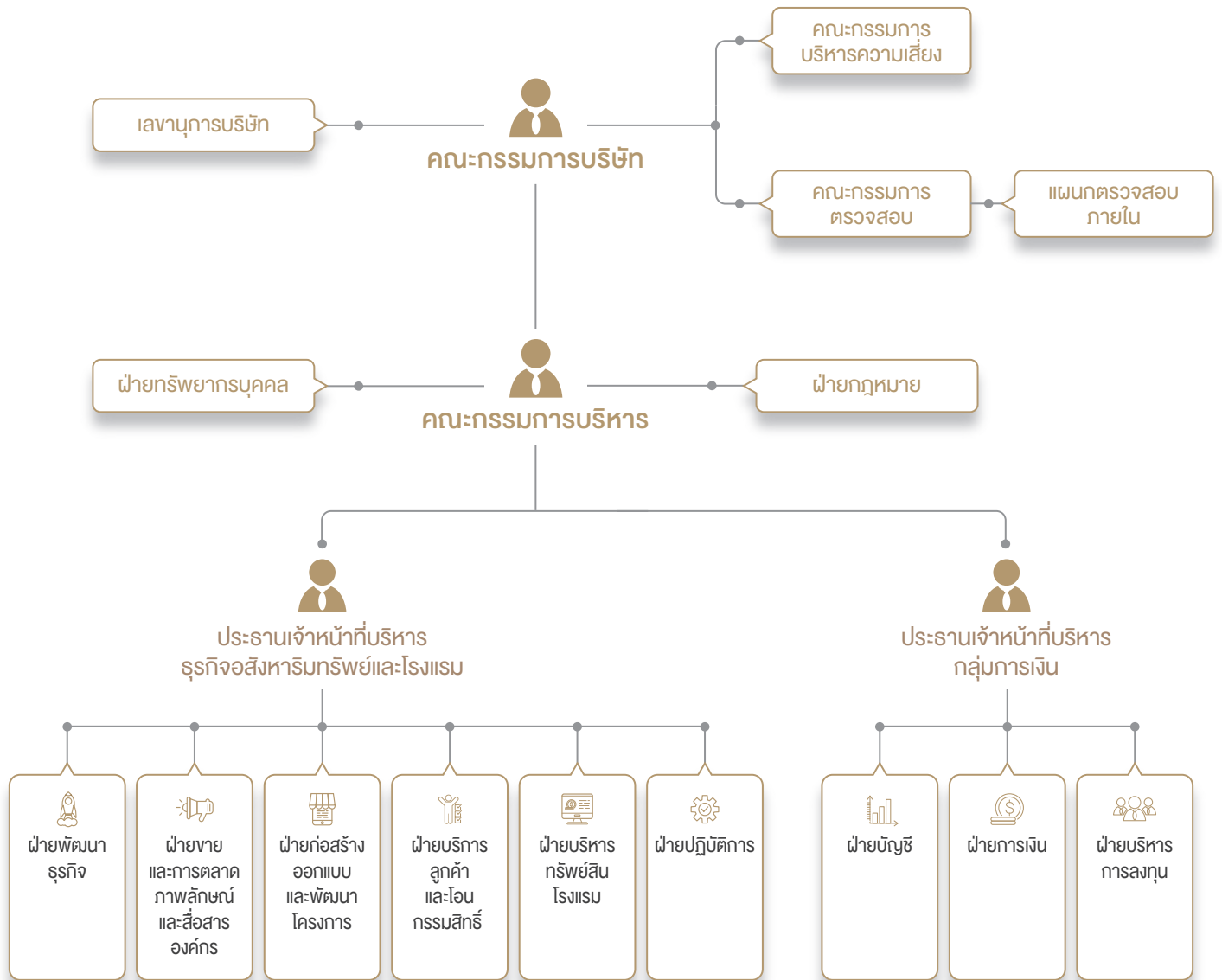
ด้วยความมุ่งมั่นให้บุคลากรในบริษัทยึดมั่นในคุณค่าหลักขององค์กรดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงระบุคุณค่าหลักขององค์กรเป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินผลงานประจำปีในแบบประเมินผลงานความสามารถประจำปีของพนักงาน และผู้บริหารทุกระดับชั้น

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 คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 10 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 9 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2567	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2567
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
4. นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
5. นางสาววิลาวัดน์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
6. นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
7. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
8. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
9. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	9 ครั้ง	9 ครั้ง
10. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร*	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	8 ครั้ง	9 ครั้ง

หมายเหตุ: *ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร กลับเข้าดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ

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

(2) นายพิจิตต รัตตกุล หรือนายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิวัฒน์ วิกากุลลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาววิลาวัดน์ เหลืองนาคทองดี หรือนายสุรเดช นฤหาล้า หรือนายอมรินทร์ นฤหาล้า รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยสรุปอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญได้ดังนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งการมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหารสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติ รายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

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

1. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการพิจารณาและอนุมัติการเปลี่ยนแปลง และเพิ่มเติมงบประมาณรายจ่ายประจำปีในกรณีเร่งด่วนในระหว่างที่ไม่มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบในการประชุมคราวต่อไป
2. อนุมัติการใช้จ่ายเงินต่าง ๆ ในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
3. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ ๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
4. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้นและรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
5. พิจารณาและอนุมัติกำหนดงบประมาณต้นทุนโครงการในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยการอนุมัติงบประมาณในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
6. พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขงบประมาณงานพัฒนาธุรกิจและก่อสร้างโครงการ (โครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมที่สร้างใหม่) ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของวงเงินเดิม หรือไม่เกิน 100 ล้านบาท

7. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในวงเงินไม่เกินโครงการละ 1,000 ล้านบาท โดยวงเงินดังกล่าวไม่รวมวงเงินหนังสือค้ำประกัน สาธารณูปโภค ซึ่งให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อดังกล่าว

8. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพื่อการ Refinance รวมทั้งเพื่อชำระหนี้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท

9. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างในกรณีที่ไม่มีงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้วในวงเงินไม่เกินครั้งละ 30 ล้านบาท

10. พิจารณาและอนุมัติการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (ทางบัญชี) ในวงเงินไม่เกินปีละ 20 ล้านบาท

11. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การลงทุน การตลาด การบริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่น ๆ

12. จัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้บริษัท

13. ควบคุมดูแลการดำเนินงาน และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัท

14. กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะผู้บริหาร บุคคลในคณะผู้บริหาร และผู้จัดการทั่วไปของโรงแรม รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

15. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือรายการใดที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีทั้งหมด 3 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร | กรรมการตรวจสอบ (เข้าเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567) |
| 3. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความ เห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงาน 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 ประกอบการพิจารณางบประมาณและอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีทั้งหมด 2 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

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

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารของบริษัท มีทั้งหมด 9 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิทวัส วิกากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม
2. นางสาววิลาวัดณ์ เหลืองนาคทองดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มการเงิน
3. นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
4. นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
5. นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ
6. นายสาธิต เกียรติกระจ่าย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
7. นายพีรพล นนทสุติ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด ภาพลักษณ์ และสื่อสารองค์กร
8. นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
9. นางสาวชฎาพร ฉายะวรรณ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

หมายเหตุ: 1. บริษัทไม่มีตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริการลูกค้า และไอทีและดิจิทัล, ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล

2. บริษัทไม่มีผู้บริหารดำรงตำแหน่งในฝ่ายทรัพยากรบุคคล
3. รายชื่อผู้บริหารข้างต้น เป็นไปตามนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท)				
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	รวม (บาท)
นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	400,000.00	-	-	-	400,000.00
ดร. พิจิตต์ รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	400,000.00	-	90,000.00	-	490,000.00
นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร	400,000.00	-	110,000.00	-	510,000.00
นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการและกรรมการบริหาร	400,000.00	-	80,000.00	-	480,000.00
นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการและกรรมการบริหาร	400,000.00	-	110,000.00	-	510,000.00
นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	400,000.00	-	100,000.00	-	500,000.00
นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	400,000.00	-	110,000.00	-	510,000.00
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	400,000.00	200,000.00	-	200,000.00	800,000.00
นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	400,000.00	200,000.00	-	200,000.00	800,000.00
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร*	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	350,000.00	150,000.00	-	-	500,000.00
ค่าตอบแทนรวมในฐานะกรรมการ (บาท)		3,950,000.00	550,000.00	600,000.00	400,000.00	5,500,000.00

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2567 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร จำนวน 13 คน (ตามรายชื่อกรรมการบริหารและผู้บริหาร ข้อ 7.3 และ 7.4) ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการอื่น ๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 44,652,538.- บาท (สี่สิบสี่ล้านหกแสนห้าหมื่นสองพันห้าร้อยสามสิบแปดบาทถ้วน)

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากร

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 1,034 คน โดยในปี 2567 (ม.ค.- ธ.ค..) บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 538,018,763.06 บาท (ห้าร้อยสามสิบแปดล้านหนึ่งหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยหกสิบสามบาทหกสตางค์) ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เป็นต้น รายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2567 (ม.ค.- ธ.ค.)	บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้*	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท โอเวนเดล จำกัด
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	540	222	63
พนักงานบริหาร (คน)	77	9	-
พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	123	-	-
รวม (คน)	740	231	63
ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)	415,698,126.18	104,219,262.90	18,101,373.98

หมายเหตุ: *รวมจำนวนพนักงานและผลตอบแทนของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท (ข้อมูลของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท เป็นข้อมูลตั้งแต่ ม.ค. 67 – ต.ค. 67 เนื่องจากบริษัทได้ทำการขายโรงแรมในวันที่ 31 ต.ค. 67)

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญแต่อย่างใด

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเชื่อว่าการที่บริษัทจะเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable growth) นั้น พนักงานที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญของการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยเฉพาะในการประกอบธุรกิจการให้บริการซึ่งเป็นหนึ่งในสองธุรกิจของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายให้มีการพัฒนาบุคลากรของบริษัท ควบคู่ไปกับการปรับปรุงระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นประจำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานของบริษัท มีทัศนคติที่ดี ต่อตนเอง ต่อบริษัท ต่อเพื่อนร่วมงาน และที่สำคัญ ต่อลูกค้าผู้ซึ่งต้องการได้รับมอบสินค้าหรือบริการของบริษัท การฝึกอบรมและการพัฒนาเป็นประจำดังกล่าวนี้อาจจะทำให้พนักงานตื่นตัว 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 ทักษะความสามารถ ทัศนคติ พฤติกรรม และศักยภาพในอนาคตของพนักงาน ที่บริษัทพิจารณาว่าควรได้รับการเรียนรู้และพัฒนาเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ และบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัท ยังคาดหวังและให้ความสำคัญ

กับการถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้ของผู้บริหารและพนักงานในระดับบังคับบัญชาไปสู่พนักงานในระดับอื่นๆ โดยถือเป็นหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพของแต่ละคน

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

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 เลขานุการบริษัท

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

7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

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

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทประจำปี 2567 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,576,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	บริษัทผู้สอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8435	2,940,000
2	บริษัท ย่อย	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8435	1,340,000
3	บริษัท ย่อย	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นายสำราญ แสงจำ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8021	1,296,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี				5,576,000

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

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

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นหรือคู่สัญญา

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 พร้อมทั้งจะอุทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีความสมบัติดังกล่าวจะได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท 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 กรรมการของบริษัทฯ 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 เปิดเผยเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับ การทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดทำแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน ซึ่งผ่านการอนุมัติจากกรรมการบริษัท แล้วดังนี้

- (1) สื่อสารและสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนในบริษัทฯ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน
- (2) บริษัทฯ ไม่สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการ หรือสนับสนุนการ ทุจริต และคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (3) บริษัทฯ ไม่กระทำหรือสนับสนุนในการให้สินบนทุกรูปแบบ รวมถึงการควบคุมการบริจาคเพื่อการ กุศล การให้ของขวัญทางธุรกิจ หรือสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ให้มีความโปร่งใส และไม่มีเจตนาเพื่อ โน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือเอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
- (4) บริษัทฯ จัดให้มีการให้ความรู้การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อสื่อให้เห็นถึง ความมุ่งมั่นของบริษัทฯ
- (5) บริษัทฯ จัดให้มีการควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะ ด้านการขาย งานจัดซื้อ และงานก่อสร้าง
- (6) บริษัทฯ อนุญาตพนักงาน ให้หรือรับสิ่งของจากคู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ใน มูลค่าที่เหมาะสม เฉพาะในช่วงเทศกาล หรือประเพณีนิยม
- (7) บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานหลีกเลี่ยงการให้ การเลี้ยงรับรอง ในลักษณะที่เกินกว่าเหตุ และไม่มี ส่วนเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ในการทำธุรกิจของบริษัทฯ ในกรณีที่มีข้อสงสัย พนักงานต้องขอ คำแนะนำและคำอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาในขณะนั้น

นโยบายการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร/จัดการ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีหน้าที่ต้อง รายงานการถือ/ครองหลักทรัพย์ของตน ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ (ที่ ส่งผล หรืออาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ) ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อ มาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อันพึงมีข้อ สงสัยว่าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และ ไม่ว่าการกระทำดังกล่าว

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 และกรณีที่น่าสงสัยว่าจะเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ โดยกำหนดผู้ที่มีหน้าที่รับแจ้งข้อมูลดังกล่าว ได้แก่ เลขานุการบริษัท ผู้จัดการแผนกทรัพยากรบุคคล และฝ่ายตรวจสอบ ทั้งนี้เมื่อได้รับแจ้ง ผู้ได้รับแจ้งจะดำเนินการร่วมกับผู้ที่มีหน้าที่ สอบทานและตรวจสอบการดำเนินการนั้นโดยเร็ว

ทั้งนี้ในปี 2567 ไม่ปรากฏว่ามีการแจ้งเบาะแสนั้นเกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีที่น่าสงสัยว่าจะเกิดการดำเนินการอันไม่เป็นการปกติ

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ มีทั้งหมด 3 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2567	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2567
1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง
2. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง	4 ครั้ง
3. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	3 ครั้ง	4 ครั้ง

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2567 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย
5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน
6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน
7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

ในรอบปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีทั้งหมด 2 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2567	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2567
1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง
2. นายพรชัย กิตติปัญญาาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและ กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงสิ้นเดือนธันวาคม 2567 โดยมีการประชุมร่วมกันจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการ และแนะนำความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงให้แก่ฝ่ายบริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

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

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในรอบปี 2567 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 2567 นั้น บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 4 ครั้ง

3. กิจกรรมการควบคุม

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

บริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ได้กำหนดให้มีการวางแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีซึ่งได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ มีการจัดทำรายงานผลการตรวจสอบเพื่อแจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ควรมีการปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมของบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการซึ่งรายงานดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อผู้สอบบัญชีของบริษัทด้วย

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่พบในปี 2567 และการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว

ในปี 2567 ข้อบกพร่องของการควบคุมภายในที่พบจากการสอบทานของฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นข้อบกพร่องจากการปฏิบัติงานผิดพลาด และ/หรือ ขาดความเข้าใจที่ถ่องแท้ต่อกระบวนการทำงานที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้ สามารถเกิดขึ้นได้เป็นปกติวิสัยของการปฏิบัติงาน และการดำเนินธุรกิจ โดยข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที ไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด

9.1.3 ระบุความเห็นของกรรมการตรวจสอบในกรณีที่เห็นแตกต่างจากกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบ

นายโรจน์ สุเกียรติ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 ภายหลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่า นายโรจน์ 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 เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

9.2 รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้กับบริษัทย่อย

นิติบุคคลความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
บริษัทย่อย	ให้กู้ยืมเงิน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	บริษัทให้ บจก. ฮอนเนอริ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในเม็ดเงินในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทย่อยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน
	เงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืม) 31 ธ.ค.				
บริษัทย่อย บริษัท ฮอนเนอริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์เอโคโนมิกส์ ร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. ฮอนเนอริฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิกากุล - นายอมรินทร์ นฤพล - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี		300.00	213.85	210.86	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัทย่อย โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทย่อยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน เป็นอัตราที่มีความสมเหตุ
	ดอกเบี้ยรับ	138.13	174.81	115.39	
	รับจ้างบริหาร	(229.03)	(88.66)	(112.40)	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	รายได้จากรับล่วงหน้า	209.10	300.00	213.85	
		43.13	34.81	21.89	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. ฮอนเนอริฯ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
		3.60	3.60	4.10	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	รายได้จากรับล่วงหน้า	-	-	0.48	รายการธุรกิจปฎิหารระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ
		0.12	0.15	3.06	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		(0.12)	(0.15)	(3.54)	
		-	-	-	

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น		
		ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565			
บริษัทย่อย บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ถือหุ้นร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. อีวี แกรนด์ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายศานิต อรรถบุญณสกุล - นายวิวัฒน์ วิภากุล - นายอมรินทร์ นุהל้า	รับจ้างบริหาร	ลูกหนี้อื่น 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี ลดลงระหว่างปี 31 ธ.ค.	- 28.56 (2.57) 25.99	- 1.28 (1.28) -	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. อีวี แกรนด์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม		
		รายได้ค่าบริการ	2.40	2.40		1.20	
	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	225.60 3.28 (2.43) 226.45	226.21 2.92 (3.53) 225.60		226.52 1.51 (1.82) 226.21	บริษัทยืมเงินจาก บจก. อีวี แกรนด์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		ดอกเบี้ยจ่าย	3.28	2.92		1.51	

วัตถุประสงค์ความสัมพันธ	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2567	ปี 2566	
<div>บริษัท โอเวนเดล จำกัด</div> <div>ความสัมพันธ :</div> <div>- บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100.00</div> <div>- กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการ</div> <div>ของ บจก. โอเวนเดล ได้แก่</div> <div>- นายพิจิตต์ รัตติกุล</div> <div>- นายศานิต อรรถญาณสกุล</div> <div>- นายจิวิศ วิภากุล</div> <div>- นายอมรินทร์ นฤล้ำ</div> <div>- นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี</div>	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	140.24	118.91	บริษัท โอเวนเดล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่รับโอนและนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัททบวง ส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน
		เพิ่มต้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	21.52	21.33	
		31 ธ.ค.	-	-	
		ดอกเบี้ยรับ	161.76	140.24	
		รายได้ค่าบริการ	10.32	9.33	
	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ	3.60	3.60	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. โอเวนเดลโดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากับทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
					รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยโดยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า	เจ้าหนี้เงินให้กู้ยืม	-	-	รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ
		เพิ่มต้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	-	0.05	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค.	-	(0.05)	เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
			-	-	-

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
	รับจ้างบริหาร	รายได้อำนาจบริหาร	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
บริษัทย่อย บริษัทโรงแรม รอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 97.00 ¹ - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บมจ. บริษัทโรงแรม รอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) ได้แก่ - นายวิชัย ทองแดง - นายพิชิต รัตกุล - นายศานิต อรรถบุญกุล - นายวิพัทธ์ วิกากุล - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาทวงศ์ - นายอมรินทร์ นพหล้า ¹ บริษัทถือหุ้นตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ร้อยละ 98.48 ในวันที่ 30-31 มีนาคม 2564 ได้ขายหุ้นจำนวน 1.25 ล้านหุ้น (ร้อยละ 1.34) คงเหลือถือหุ้น ร้อยละ 97.14 ในวันที่ 24 ก.พ.65 ได้มีการเพิ่มทุน จำนวน 1.42 ล้านหุ้น (ร้อยละ 0.14) คงเหลือถือหุ้นร้อยละ 97.00			-	-	0.15
บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีเงินจาก บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 97.00 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท และคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ส่งมอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการทางการเงินที่จำเป็น โดยการคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ ส่งมอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	4,081.22 355.17 (207.67) 4,228.72	3,991.94 354.20 (264.92) 4,081.22	3,901.90 442.82 (352.78) 3,991.94
รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และ บมจ. โรงแรมรอยัลคอร์ต (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า	เจ้าหนี้เงิน 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	- 0.39 (0.39) -	- 0.24 (0.24) -	0.44 1.24 (1.68) -

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	
กิจการร่วมค้า บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ เอ็มวีเรียลตี้ 40.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ เป็น กรรมการของ บจก. แกรนด์ สตาร์ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิพัทธ์ วิกากุล	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัท ให้ บจก. แกรนด์ สตาร์ กู้ยืมเงินสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการติดดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	392.61	454.32	443.81	
	1 ม.ค.				
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	19.74 (291.05)	32.15 (93.86)	40.38 (29.87)	
	31 ธ.ค.	121.30	392.61	454.32	
รับจ้างบริหาร, เข้าช่วง	ดอกเบี้ยรับ	19.74	32.15	32.38	ก.แกรนด์ สตาร์ ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ตอจากบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้ใช้ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
	1 ม.ค.	1.00	2.18	3.06	
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	8.32 (1.93)	31.09 (32.27)	40.11 (40.99)	
	31 ธ.ค.	7.39	1.00	2.18	
	รายได้ค่าบริการ	6.80	28.04	33.00	
	รายได้ค่าเช่าและบริการ	1.00	1.04	4.63	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ สตาร์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	
กิจกรรมร่วมค้า บริษัทแกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ถือหุ้นร้อยละ 42.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิหิต วิภากุล	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค.	-	376.34	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่บริษัทให้ บจก. แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ที่กู้ยืมเงินเพื่อสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับMLR ลดร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	-	23.72 (400.06)	
	31 ธ.ค.	-	-		
	รับจ้างบริหาร	ดอกเบี้ยรับ	-	14.90	
		รายได้ค้างรับ 1 ม.ค.	-	-	
		เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	6.42 (6.42)	-	
31 ธ.ค.	-	-			
รายได้การบริหาร	-	6.00	12.00		

นิติบุคคล/ความสัมพันธุ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	
กิจการร่วมค้า บริษัท แกรนด์โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ดีอีโอ รั้วรอยละ 50.50 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ฯ โกลบอล โกลฟส์ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตะกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล		1 ม.ค.	425.91	349.95	308.12	บริษัทให้ บจก. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ กู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการโยกกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนี้) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนี้) ของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกันเป็นอัตราที่มีความเหมาะสมเหตุผล บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		เพิ่มสิ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	112.21	86.55	119.74	
		31 ธ.ค.	-	(10.59)	(77.91)	
		ดอกเบี้ยรับ	538.12	425.91	349.95	
			37.21	33.05	28.87	
	รับจ้างบริหาร	ลูกหนี้อื่น				
		1 ม.ค.	3.22	1.29	0.32	
		เพิ่มสิ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	1.92	1.93	1.94	
		31 ธ.ค.	-	-	(0.97)	
		รายได้ค่าบริการ	5.14	3.22	1.29	
			1.80	1.80	1.80	

วัตถุประสงค์/ความสัมพัันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืม และ ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
บริษัทใหญ่ บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ความสัมพัันธ์ : - บมจ. ไทยพร็อพฯ ถัดหุ้นบริษัท ร้อยละ 35.48 - กรรมการของ บมจ. ไทยพร็อพฯ เป็น กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายวิฑูรย์ วิกกุล		เงินกู้ยืม และ ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	30.06	34.24	32.37
			2.03	1.88	1.87
			(32.09)	(6.06)	-
		ดอกเบี้ยจ่าย	-	30.06	34.24
			1.95	1.78	1.72

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทคาดว่ารายการระหว่างกันบางรายการข้างต้น ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการทางการค้าปกติของบริษัทและบริษัทย่อย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังเป็นผู้มีหน้าที่พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ส่วนที่

3

งการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าวข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เรื่องการดำเนินงานต่อเนื่องซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,053.52 ล้านบาท และ 773.97 ล้านบาท ตามลำดับ กลุ่มกิจการและบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 675.06 ล้านบาท และ 729.56 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน นอกจากนี้ กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ สถานการณ์ดังกล่าวรวมถึงเรื่องอื่นที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเหล่าเรื่องนี้ นอกจากเรื่องที่ถูกกล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เรื่องเงินลงทุนในบริษัทย่อย และข้อ 35.4 เรื่องเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 3,871.56 ล้านบาท และ 227.43 ล้านบาท ตามลำดับ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกบัญชีด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารพบว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรม 2 บริษัท เนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัทย่อยดังกล่าวไม่เป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ รวมถึงมีผลขาดทุนสะสมค่อนข้างมาก ดังนั้น ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประกอบด้วยประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อัตราการเติบโตของธุรกิจ ประมาณการงบลงทุนในอนาคต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด จากการทดสอบการด้อยค่าผู้บริหารพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีทำให้บริษัทต้องรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 71.82 ล้านบาท และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 229.04 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปี พ.ศ. 2567</p>	<p>ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่จัดทำโดยผู้บริหาร หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจขั้นตอนและข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าเพื่อพิจารณาว่าผู้บริหารมีขั้นตอนอย่างเหมาะสมและข้อสมมติฐานที่ใช้สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ ประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการ ประมาณการต้นทุน ประมาณการงบลงทุนในอนาคต อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด โดยเปรียบเทียบกับสัญญาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อัตราผลตอบแทนจากแหล่งข้อมูลภายนอก และแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติแล้ว ประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ <p>จากผลการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงิน และการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยการใช้วิจารณ์ญาณที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณมูลค่า	

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 เรื่องเงินลงทุนในการร่วมค้า และข้อ 35.4 เรื่องเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีราคาทุนก่อนหักค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 82.06 ล้านบาท ในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ และมีเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าดังกล่าวจำนวน 450.00 ล้านบาท ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ราคาทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิของส่วนของเจ้าของของการร่วมค้า และจากผลการดำเนินงานของการร่วมค้านี้ยังไม่สามารถเติบโตเท่ากับที่คาดการณ์ไว้ ผู้บริหารพิจารณาว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าอาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้น ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ ซึ่งการคำนวณมูลค่าต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตและกระแสเงินสด โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประกอบด้วยประมาณการกำลังการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด จากการทดสอบการด้อยค่า ผู้บริหารพิจารณาว่าบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มเติมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปี พ.ศ. 2567 เป็นจำนวน 15.06 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ไม่มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าดังกล่าวที่ต้องรับรู้ในปี พ.ศ. 2567

ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จัดทำโดยผู้บริหาร

- ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จัดทำโดยผู้บริหาร
- หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้า และพิจารณาว่าข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวซึ่งได้แก่ประมาณการ กำลังการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง และอัตราการเติบโต โดยเปรียบเทียบกับคำสั่งซื้อล่วงหน้าของบริษัท ความต้องการสินค้าและราคาสินค้าในอุตสาหกรรมดังกล่าวที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป และแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้ำดังกล่าวมีสาระสำคัญต่อการเงิน และการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยการใช้วิจารณญาณที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณมูลค่า	จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้ำมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



รจนาถ ปัญญาธนาหุศาสตร์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	768,538,189	1,363,981,077	432,302,544	922,607,733
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	12	354,689,357	270,915,862	442,453,196	286,842,915
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	35.4	165,000,000	90,000,000	392,431,739	440,267,662
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35.4	285,000,000	40,000,000	285,000,000	40,000,000
สินค้าคงเหลือ		7,824,943	10,381,511	3,239,089	5,936,623
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		900,670,600	242,000,000	700,670,600	242,000,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13	1,356,298,815	1,589,579,718	1,313,309,386	1,578,118,508
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		74,516,804	31,650,375	66,396,730	16,590,596
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,912,538,708	3,638,508,543	3,635,803,284	3,532,364,037
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	112,619,479	13,505,468	102,666,779	3,552,768
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7, 14	119,340,000	131,625,000	119,340,000	131,625,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	15	-	-	3,871,563,930	3,943,392,123
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	16	1,316,874,083	1,212,814,907	1,185,654,198	1,129,316,855
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.4	120,000,000	625,000,000	120,000,000	625,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา		107,687,200	130,222,287	107,687,200	130,222,287
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	17	291,428,328	232,023,526	291,428,328	232,023,526
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	18	5,877,137,703	10,412,012,158	781,205,609	5,724,002,190
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19	423,830,762	576,423,388	21,860,333	36,130,993
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	9,200,880	52,440,328	4,158,089	49,317,095
เงินประกันสัญญาเช่า		224,000,000	224,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	1,196,539,695	1,001,984,699	764,456,922	456,655,041
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		7,963,823	15,602,118	5,415,771	13,047,108
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,806,621,953	14,627,653,879	7,375,437,159	12,474,284,986
รวมสินทรัพย์		13,719,160,661	18,266,162,422	11,011,240,443	16,006,649,023

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	491,509,940	568,458,757	500,314,853
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.5	-	30,000,000	714,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	174,552,932	165,941,682	14,649,110
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	3,106,415,427	4,774,421,308	3,106,415,427
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28	126,148,037	113,803,742	17,653,780
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		705,032,990	655,789,418	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		362,399,115	257,313,083	56,737,681
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,966,058,441	6,565,727,990	4,409,770,851
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	178,626,279	314,814,100	8,921,211
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า				
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	24	4,659,059,098	4,533,612,616	-
หุ้นกู้	25	804,130,437	2,861,643,985	804,130,437
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.5	-	-	3,500,000,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	124,378,810	122,526,712	66,714,105
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	668,658,735	681,784,016	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,553,503	5,476,738	1,911,706
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,437,406,862	8,519,858,167	4,381,677,459
รวมหนี้สิน		11,403,465,303	15,085,586,157	8,791,448,310

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น				
มูลค่าที่ออกและได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568,147,608)	(568,147,608)	(568,147,608)	(568,147,608)
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร	(3,179,922,614)	(3,973,370,700)	(2,189,437,947)	(2,926,609,343)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	1,234,892,313	2,891,443,833	256,925,194	2,253,796,714
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	2,207,274,585	3,070,378,019	2,219,792,133	3,479,492,257
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	108,420,773	110,198,246	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,315,695,358	3,180,576,265	2,219,792,133	3,479,492,257
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,719,160,661	18,266,162,422	11,011,240,443	16,006,649,023

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,529,669,532	2,406,399,516	1,185,199,585	1,233,707,204
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	55,102,622	169,204,806	55,102,622	169,204,806
รายได้ค่าเช่า	17 51,848,710	45,777,345	51,848,710	45,777,345
รวมรายได้	2,636,620,864	2,621,381,667	1,292,150,917	1,448,689,355
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,213,322,243)	(1,227,899,501)	(504,499,749)	(557,809,357)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	13, 31 (36,444,866)	(110,131,697)	(36,444,866)	(110,131,697)
ต้นทุนการให้เช่า	17 (21,953,498)	(21,170,298)	(21,953,498)	(21,170,298)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,271,720,607)	(1,359,201,496)	(562,898,113)	(689,111,352)
กำไรขั้นต้น				
เงินปันผลรับ	14 11,056,500	10,530,000	11,056,500	10,530,000
รายได้อื่น	29 101,777,067	132,606,685	157,273,689	182,566,549
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(257,139,710)	(264,763,795)	(130,319,534)	(146,570,714)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,160,802,227)	(1,069,219,134)	(560,055,659)	(549,944,003)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิต				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	31 56,523	1,996,874	(228,777,220)	(88,715,327)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและการร่วมค้า	15, 16 -	-	(86,890,850)	(71,814,923)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	31 156,900,789	-	156,900,789	-
ต้นทุนทางการเงิน	30 (1,029,757,734)	(1,031,806,676)	(953,266,224)	(969,478,871)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16 32,659,176	62,822,301	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(780,349,359)	(895,653,574)	(904,825,705)	(873,849,286)
ภาษีเงินได้	32 105,289,492	140,301,134	175,266,621	176,006,012
ขาดทุนสำหรับปี	(675,059,867)	(755,352,440)	(729,559,084)	(697,843,274)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าจากการตีราคาที่ดิน	18	(224,991,300)	-	(650,391,300)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14	(12,285,000)	(17,550,000)	(12,285,000)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	26	-	40,386,913	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	32	47,455,260	(4,567,383)	132,535,260
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(189,821,040)	18,269,530	(530,141,040)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(864,880,907)	(737,082,910)	(1,259,700,124)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่				
		(673,282,394)	(753,012,296)	(729,559,084)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
		(1,777,473)	(2,340,144)	-
		(675,059,867)	(755,352,440)	(729,559,084)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่				
		(863,103,434)	(734,742,766)	(1,259,700,124)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
		(1,777,473)	(2,340,144)	-
		(864,880,907)	(737,082,910)	(1,259,700,124)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
33	(0.072)	(0.081)	(0.078)	(0.075)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเลส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

[illegible]

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไบเทส แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
หมายเหตุ	ส่วนที่ออก		ส่วนต่ำกว่า		กำไร (ขาดทุน) สะสม	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		รวม
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	4,670,560,012	(568,147,608)		49,892,482	(2,251,800,624)	(21,060,000)	2,288,896,714	2,267,836,714	4,168,340,976	
งบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(697,843,274)	-	-	-	(697,843,274)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	23,034,555	(14,040,000)	-	(14,040,000)	8,994,555	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	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	
งบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น	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	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(729,559,084)	-	-	-	(729,559,084)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	1,466,730,480	-	(1,466,730,480)	(1,466,730,480)	-	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(9,828,000)	(520,313,040)	(530,141,040)	(530,141,040)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 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	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(780,349,359)	(895,653,574)	(904,825,705)	(873,849,286)
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31	363,735,711	397,667,518	89,392,592
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงและสิ้นสุดสัญญาเช่า		(1,487,300)	9,841,614	(1,487,300)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	31	(56,523)	(1,996,874)	228,777,220
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	31	(156,900,789)	-	(156,900,789)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและการร่วมค้า	15, 16	-	-	86,890,850
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า		(1,749,081)	(1,470,942)	(1,198,598)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		6,881	5,699	4,999
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และสินทรัพย์สิทธิการใช้		788,569	(388,228)	(1,072,904)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์		310,010	969,493	310,010
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	26	18,055,102	16,896,589	8,691,334
เงินปันผลรับ	14	(11,056,500)	(10,530,000)	(11,056,500)
ดอกเบี้ยรับ	29	(69,989,446)	(75,129,099)	(118,485,054)
ต้นทุนทางการเงิน	30	1,029,757,734	1,031,806,676	953,266,224
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	(32,659,176)	(62,822,301)	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(63,474,624)	(39,804,731)	(55,667,523)
สินค้าคงเหลือ		2,556,568	1,732,118	2,697,534
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		13,019,490	94,509,267	13,110,779
เงินประกันสัญญาเช่า		-	(34,361,172)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		584,490	624,755	(2,620,742)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,580,982	17,754,389	5,574,025
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(33,796,663)	44,539,162	(30,886,680)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		12,344,295	10,163,126	(20,591,545)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		104,776,022	140,789,107	(12,984,256)
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	26	(9,067,665)	(18,476,273)	(3,507,380)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		(1,174,154)	930,860	(1,661,584)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายดอกเบี้ย		(633,279,796)	(552,197,616)	(803,896,006)
จ่ายภาษีเงินได้		(56,195,240)	(9,746,716)	(53,184,836)
รับคืนภาษีเงินได้		7,045,490	585,625	5,994,442
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
		(292,674,972)	66,238,472	(785,317,393)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น		(99,114,011)	(8,212,268)	(99,114,011)	(352,768)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.4	40,000,000	10,000,000	40,000,000	10,000,000
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.4	(75,000,000)	(53,500,000)	(181,200,000)	(205,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	(71,400,000)	(25,200,000)	(71,400,000)	(25,200,000)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.4	220,000,000	60,000,000	220,000,000	60,000,000
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน					
เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		25,000,000	40,000,000	25,000,000	40,000,000
เงินสดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน					
เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(683,670,600)	(102,000,000)	(483,670,600)	(102,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		4,694,229,750	393,536	4,693,724,873	66,355
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(161,723,252)	(91,722,143)	(46,019,713)	(31,544,241)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20	(3,090,906)	(3,316,651)	(951,906)	(2,514,621)
เงินปันผลรับ		11,056,500	10,530,000	11,056,500	10,530,000
ดอกเบี้ยรับ		44,095,161	44,371,020	39,136,814	41,561,846
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		3,940,382,642	(118,656,506)	4,146,561,957	(204,953,429)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		3,500,000,000	-	3,500,000,000	-
ชำระคืนเงินคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(3,500,000,000)	-	(3,500,000,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.5	(30,000,000)	-	(30,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่าทรัพย์สิน					
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน		-	123,000,000	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(139,015,568)	(172,879,247)	(19,414,763)	(21,577,871)
เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า					
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน		(272,000,000)	(272,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	25	1,055,200,000	2,958,900,000	1,055,200,000	2,958,900,000
ชำระคืนหุ้นกู้	25	(4,816,580,000)	(2,812,500,000)	(4,816,580,000)	(2,812,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้และหุ้นกู้		(40,754,990)	(60,408,408)	(40,754,990)	(60,408,408)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		(4,243,150,558)	(235,887,655)	(3,851,549,753)	64,413,721
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(595,442,888)	(288,305,689)	(490,305,189)	(556,548,484)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		1,363,981,077	1,652,286,766	922,607,733	1,479,156,217
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		768,538,189	1,363,981,077	432,302,544	922,607,733

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลเพิ่มเติมกระแสเงินสด					
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้					
โอนเงินมัดจำเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	2,057,313	-	2,057,313	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13, 17	263,469,929	-	263,469,929	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	13, 18	-	719,577	-	719,577
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่า	19	7,696,024	356,003,482	4,476,024	40,917,708

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มกิจการ”) คือ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,053.52 ล้านบาท และ 773.97 ล้านบาท ตามลำดับ กลุ่มกิจการและบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 675.06 ล้านบาท และ 729.56 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่เดียวกัน นอกจากนี้กลุ่มกิจการและบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ รวมถึงการมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อที่ดินอีกจำนวน 1,050.00 ล้านบาทในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2568 (หมายเหตุ 34.1) สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการกำหนดแนวทางดำเนินการที่มีสาระสำคัญเพื่อจัดการเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการได้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้

สำหรับธุรกิจโรงแรม กลุ่มกิจการมีเงินทุนหมุนเวียนที่มาจากธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา ๖ มา นอกจากนี้บริษัทได้มีการขายทรัพย์สินโรงแรมแห่งหนึ่งกว่า 5,000 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2567 และมีแผนที่จะขายทรัพย์สินและเงินลงทุนบนธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติมในปี พ.ศ. 2568 โดยในเบื้องต้นซึ่งผู้บริหารประมาณการว่าจะได้รับเงินจากการขายไม่ต่ำกว่า 6,800 ล้านบาท ตามหนังสือแสดงเจตจำนงการซื้อขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการว่าจะมียอดขายที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี และคาดว่าจะได้รับเงินมัดจำที่วางไว้เพื่อซื้อที่ดินโครงการในอนาคตกลับคืนในไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2568 อีกจำนวน 543 ล้านบาท รวมถึงมีแผนจะขายเงินลงทุนในการร่วมค้าและจะได้รับเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าคืนรวมเป็นจำนวนประมาณ 700 ล้านบาท สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันมีกลุ่มบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้สนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนเพิ่มเติม

กลุ่มกิจการอยู่ในระหว่างดำเนินการตามแผนการดำเนินงานธุรกิจและกลยุทธ์ทางการเงินเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่ากลุ่มกิจการจะมีสภาพคล่องเพียงพอ ทั้งนี้ปัจจัยในด้านสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ ความสามารถในการชำระหนี้ และการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนดังกล่าวและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามปัจจัยเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงจากการเจรจากับฝ่ายที่เกี่ยวข้องและแสดงให้เห็นว่ากลุ่มกิจการมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ จากการคาดการณ์ของกลุ่มกิจการโดยการพิจารณาความเป็นไปได้ของสมเหตุสมผลในการขายสินทรัพย์และความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนระยะสั้น ผู้บริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการยังสามารถดำเนินธุรกิจตามที่กลุ่มกิจการวางแผนไว้และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในอีก 12 เดือนข้างหน้านับจากวันที่ในรายงานนี้ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีที่ว่ากลุ่มกิจการจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

3 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมาถือปฏิบัติ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ยกเว้น การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่องการนำเสนองบการเงิน ซึ่งได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มกิจการได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้น หรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับ การดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาไม่มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของ หนี้สินที่ให้อำนาจชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่ หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

- ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ให้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อกำหนดสำหรับ รายการขายและเช่ากลับคืน โดยอธิบายวิธีที่กิจการจะบันทึกบัญชีสำหรับการขายและเช่ากลับคืนหลังจากวันที่ เกิดรายการ

การปรับปรุงระบุว่า ในการวัดมูลค่าหนี้สินจากสัญญาเช่าหลังจากการขายและเช่ากลับคืน ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด ‘การจ่าย ชำระตามสัญญาเช่า’ หรือ ‘การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง’ ในวิธีที่ว่าผู้ขาย-ผู้เช่าจะไม่รับรู้จำนวนผลกำไรหรือ ผลขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า การแก้ไขดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายการขายและเช่ากลับคืนโดยเฉพาะรายการที่มีค่าเผื่อนแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

- ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่าย ผู้ขาย (Supplier Finance Arrangements หรือ SFAs) การแก้ไขนี้ตอบสนองต่อความต้องการเร่งด่วนของนักลงทุนที่ต้องการ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ SFAs เพื่อประเมินว่าข้อตกลงเหล่านี้มีผลต่อหนี้สิน กระแสเงินสด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของ กิจการอย่างไร

เพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุน การเปิดเผยข้อมูลแบบใหม่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับ:

- (1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ SFAs
- (2) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และรายการรายบรรทัดที่แสดงหนี้สินเหล่านั้น
- (3) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2) ที่ผู้ขายได้รับการชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- (4) ช่วงของวันครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และเจ้าหน้าที่การค้าเทียบเคียงที่ไม่ได้เป็นส่วน หนึ่งของข้อตกลงดังกล่าว
- (5) การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสดในมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2)
- (6) การเข้าถึงวงเงินของ SFAs และการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกับผู้ให้เงินทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้ในรอบระยะรายงานปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อน วันบังคับใช้ ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

5.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า บันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ในงบการเงินรวม เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย

5.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายของสิ่งตอบแทนที่กิจการมีสิทธิในการได้รับชำระ โดยปราศจากเงื่อนไข หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 5.6 ค)

5.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน

5.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย

5.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กลับรายการจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ตราสารทุน

ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าซึ่งจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น กลุ่มกิจการสามารถเลือก ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนได้ 2 ประเภทดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่น ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ขาดทุน/กำไรรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะไม่แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากการเปลี่ยนแปลงอื่นในมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าว (FVPL/FVOCI) จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการ เงินปันผลรับเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

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

ค) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน และสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ขึ้นอยู่กับว่าการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

5.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือพื้นที่และอาคารให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ 30 ปี และ 70 ปี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่ได้รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อที่ดินนั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 ปี ถึง 10 ปี

5.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์ไอที และอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5.12 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

5.14 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

5.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ง) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี ถึง 35 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

จ) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

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

5.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.17 การรับรู้รายได้

ก) โรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และ บริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ถูกค่าเช่าพัก รายได้จากการขายอาหารและ เครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและ ค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและ สินค้า

รายได้จากการบริหารโรงแรมประกอบด้วยค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการบริหารโรงแรมโดยกลุ่มกิจการ ค่าธรรมเนียม บริหารโรงแรมรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่กำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรม และ ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายและบริหารของโรงแรม ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโรงแรมซึ่งเป็น บริษัทย่อยจะถูกตัดรายการเมื่อมีการจัดทำงบการเงินรวม กลุ่มกิจการจะวางบิลตามเงื่อนไขของสัญญาและรับรู้ลูกค้านี้ ค่าธรรมเนียมค้างรับเมื่อมีการวางบิล

ข) การพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของ สัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตาม กฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

ค) การให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

จ) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้น ๆ ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

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

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการทำรายการซื้อขายสินค้าและบริการกับคู่ค้าเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการทำรายการดังกล่าว กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลดอลลาร์สหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้				
หมุนเวียนอื่น	9,293,823	8,505,424	3,695,066	7,301,196
เจ้าหนี้การค้าและ				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	71,646,101	65,851,185	20,933,925	17,516,309

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อขาดทุนสุทธิในปี

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีฐานลูกค้าจำนวนมากและมีความหลากหลาย อีกทั้งกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับลูกหนี้การค้าบางราย กลุ่มกิจการมีการขอหลักประกันในรูปแบบการค้ำประกัน ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญา

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ซึ่งเปิดเผยตามระยะเวลาการจ่ายชำระ เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					รวม บาท
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ บาท	ไม่เกิน 3 เดือน บาท	3 - 6 เดือน บาท	6 - 12 เดือน บาท	เกินกว่า 12 เดือน บาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	82,762,562	9,569,456	241,980	87,397	67,093,333	159,754,728
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,473,551	8,030,196	481,934	1,126,716	9,369,589	27,481,986
รวม	91,236,113	17,599,652	723,914	1,214,113	76,462,922	187,236,714
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(778,316)	(81,730)	-	-	(55,963,669)	(56,823,715)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	(1,172,051)	(1,172,051)
รวม	(778,316)	(81,730)	-	-	(57,135,720)	(57,995,766)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	95,611,999	11,551,129	890,806	9,190	73,544,778	181,607,902
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	24,996,733	2,240,120	366,582	3,696,045	2,461,016	33,760,496
รวม	120,608,732	13,791,249	1,257,388	3,705,235	76,005,794	215,368,398
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(867,686)	(129,050)	(9,424)	(92)	(57,140,742)	(58,146,994)
รวม	(867,686)	(129,050)	(9,424)	(92)	(57,140,742)	(58,146,994)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ บาท	ไม่เกิน 3 เดือน บาท	3 - 6 เดือน บาท	6 - 12 เดือน บาท	เกินกว่า 12 เดือน บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	19,966,357	2,413,391	46,838	7,105	66,999,748	89,433,439
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	33,355,742	7,893,503	481,934	1,126,716	9,369,589	52,227,484
รวม	53,322,099	10,306,894	528,772	1,133,821	76,369,337	141,660,923
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(142,928)	(56,159)	-	-	(55,963,669)	(56,162,756)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	(1,172,051)	(1,172,051)
รวม	(142,928)	(56,159)	-	-	(57,135,720)	(57,334,807)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	39,028,754	6,677,486	24,000	-	73,311,669	119,041,909
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	23,213,361	2,210,349	366,582	3,696,045	2,461,016	31,947,353
รวม	62,242,115	8,887,835	390,582	3,696,045	75,772,685	150,989,262
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(382,999)	(71,390)	(720)	-	(57,138,401)	(57,593,510)
รวม	(382,999)	(71,390)	(720)	-	(57,138,401)	(57,593,510)

สำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 65.45 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 จำนวน 71.68 ล้านบาท) เป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบของการจดจำนองสินทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมินจำนวน 21.93 ล้านบาท

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ แสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการเงินตามสัญญา ส่วนงานบริหารการเงิน กลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

	งบการเงินรวม				
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด				มูลค่าตามบัญชี
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	463,756,855	-	-	463,756,855	463,756,855
หนี้สินตามสัญญาเช่า	204,432,811	187,631,444	14,000,000	406,064,255	353,179,211
หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	272,000,000	5,019,161,290	-	5,291,161,290	4,659,059,098
หุ้นกู้	3,301,198,709	832,009,573	-	4,133,208,282	3,910,545,864
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	311,358,132	-	-	311,358,132	311,358,132
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	2,087,123	-	2,087,123	2,087,123
รวม	4,552,746,507	6,040,889,430	14,000,000	10,607,635,937	9,699,986,283
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	536,371,186	-	-	536,371,186	536,371,186
หนี้สินตามสัญญาเช่า	214,375,769	343,871,249	21,000,003	579,247,021	480,755,782
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,875,000	-	-	31,875,000	30,000,000
หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	272,000,000	5,291,161,290	-	5,563,161,290	4,533,612,616
หุ้นกู้	5,136,363,255	3,014,049,463	-	8,150,412,718	7,636,065,293
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	205,320,128	-	-	205,320,128	205,320,128
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,016,319	-	5,016,319	5,016,319
รวม	6,396,305,338	8,654,098,321	21,000,003	15,071,403,662	13,427,141,324

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด						
เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	484,229,189	-	-	484,229,189	484,229,189
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,861,561	9,829,131	-	25,690,692	23,570,321
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	714,000,000	-	-	-	714,000,000	714,000,000
หุ้นกู้	-	3,301,198,709	832,009,573	-	4,133,208,282	3,910,545,864
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	315,000,000	3,669,150,685	-	3,984,150,685	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	20,664,838	-	-	20,664,838	20,664,838
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,624,060	-	1,624,060	1,624,060
รวม	714,000,000	4,136,954,297	4,512,613,449	-	9,363,567,746	8,654,634,272
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	401,716,243	-	-	401,716,243	401,716,243
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	22,400,468	21,292,983	-	43,693,451	39,996,360
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	714,000,000	31,875,000	-	-	745,875,000	744,000,000
หุ้นกู้	-	5,136,363,255	3,014,049,463	-	8,150,412,718	7,636,065,293
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	315,863,014	3,984,150,685	-	4,300,013,699	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	30,516,784	-	-	30,516,784	30,516,784
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	4,533,600	-	4,533,600	4,533,600
รวม	714,000,000	5,938,734,764	7,024,026,731	-	13,676,761,495	12,356,828,280

จำนวนเงินที่เปิดเผยมสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมถึงกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากรวมเป็นส่วนหนึ่งของอายุสัญญาเช่า

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า (พ.ศ. 2566 : 1.98 เท่า)

7 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่า แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย								
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน								
เบ็ดเสร็จอื่น								
ตราสารทุน	119,340,000	131,625,000	-	-	-	-	119,340,000	131,625,000
รวมสินทรัพย์	119,340,000	131,625,000	-	-	-	-	119,340,000	131,625,000

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

8 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

1) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า โดยการคำนวณนี้ใช้ประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่ดีใหม่ ซึ่งทำการประเมินมาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้ ต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ รวมถึงการใช้วิจารณ์ของฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระที่ใช้ในการประเมิน โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ราคาตลาดเริ่มแรกและปัจจัยที่ใช้ในการตารางปรับเปลี่ยนราคาขาย (Sale Grid Adjustments) การถ่วงน้ำหนักและค่าปรับแก้ที่ใช้ รวมถึงคะแนนที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดให้ในแต่ละปัจจัยปรับแก้สำหรับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในแต่ละช่วงเวลา และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้วิจารณ์ที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณ

3) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มกิจการควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าแก่เมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิธีการอนุญาตในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ โดยวัดผลประกอบการของกลุ่มกิจการจากรายได้และกำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานดำเนินงาน

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

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม							
	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้ที่พักที่		รวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท		บาท		บาท		บาท	
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,551,089,848	2,429,593,895	55,163,636	169,474,396	53,194,070	46,956,806	2,659,447,554	2,646,025,097
รายได้ระหว่างส่วนงาน	887,303	577,483	-	-	-	-	887,303	577,483
รายได้ตามส่วนงาน	2,551,977,151	2,430,171,378	55,163,636	169,474,396	53,194,070	46,956,806	2,660,334,857	2,646,602,580
จัดหะเวลาการรับรู้รายได้								
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	751,689,034	757,487,081	55,163,636	169,474,396	-	-	806,852,670	926,961,477
ตลอดช่วงระยะเวลา	1,800,288,117	1,672,684,297	-	-	53,194,070	46,956,806	1,853,482,187	1,719,641,103
รวมรายได้	2,551,977,151	2,430,171,378	55,163,636	169,474,396	53,194,070	46,956,806	2,660,334,857	2,646,602,580
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(274,182,166)	(310,797,780)	(18,058,948)	7,416,377	29,210,093	25,731,658	(263,031,021)	(277,649,745)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วนเงินปันผลรับ								
รายได้อื่น							11,056,500	10,530,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย							78,950,377	107,963,255
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(314,237)	(569,594)
ต้นทุนทางการเงิน							(209,002,487)	(192,802,253)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							(587,568,456)	(605,947,538)
กำไรรายการค้าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์							32,659,176	62,822,301
							156,900,789	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(780,349,359)	(895,653,574)
ภาษีเงินได้							105,289,492	140,301,134
ขาดทุนสำหรับปี							(675,059,867)	(755,352,440)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		รวม
พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2566
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
344,316,386	383,263,221	55,163,636	169,474,396	-	-	552,737,617
855,682,635	870,449,533	-	-	53,194,070	46,956,806	917,406,339
1,199,999,021	1,253,712,754	55,163,636	169,474,396	53,194,070	46,956,806	1,470,143,956

จังหวัดเวลากการรับรายได้
ณ จุดใดจุดหนึ่ง
ตลอดช่วงระยะเวลา
รวมรายได้

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร		รวม	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร		รวม
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย		ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	768,538,189	768,538,189	-	1,363,981,077	1,363,981,077
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นหมุนเวียน						
- สุทธิ	-	218,853,404	218,853,404	-	220,949,992	220,949,992
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	165,000,000	165,000,000	-	90,000,000	90,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	285,000,000	285,000,000	-	40,000,000	40,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	2,880,020	2,880,020
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	112,619,479	112,619,479	-	13,505,468	13,505,468
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119,340,000	-	119,340,000	131,625,000	-	131,625,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	120,000,000	120,000,000	-	625,000,000	625,000,000
เงินประกันสัญญาเช่า	-	224,000,000	224,000,000	-	224,000,000	224,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,956,823	7,956,823	-	9,225,726	9,225,726
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	463,756,855	463,756,855	-	536,371,186	536,371,186
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	30,000,000	30,000,000
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิด						
จากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน						
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,659,059,098	4,659,059,098	-	4,533,612,616	4,533,612,616
หุ้นกู้	-	3,910,545,864	3,910,545,864	-	7,636,065,293	7,636,065,293
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	311,358,132	311,358,132	-	205,320,128	205,320,128
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	2,087,123	2,087,123	-	5,016,319	5,016,319

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	มูลค่ายุติธรรม			มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร			ผ่านกำไร		
	ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุน ตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท	ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุน ตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	432,302,544	432,302,544	-	922,607,733	922,607,733
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น						
- สุทธิ	-	317,189,349	317,189,349	-	246,910,745	246,910,745
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	621,467,662	621,467,662	-	440,267,662	440,267,662
เงินให้กู้ยืมระยะยาว						
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	285,000,000	285,000,000	-	40,000,000	40,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	2,880,020	2,880,020
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	102,666,779	102,666,779	-	3,552,768	3,552,768
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า						
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119,340,000	-	119,340,000	131,625,000	-	131,625,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	120,000,000	120,000,000	-	625,000,000	625,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,408,771	5,408,771	-	6,302,296	6,302,296
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	484,229,189	484,229,189	-	401,716,243	401,716,243
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	714,000,000	714,000,000	-	744,000,000	744,000,000
หุ้นกู้	-	3,910,545,864	3,910,545,864	-	7,636,065,293	7,636,065,293
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,500,000,000	3,500,000,000	-	3,500,000,000	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	20,664,838	20,664,838	-	30,516,784	30,516,784
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	1,624,060	1,624,060	-	4,533,600	4,533,600

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 25

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	9,785,058	5,681,986	1,010,339	1,756,663
เงินฝากธนาคาร	871,372,610	1,371,804,559	533,958,984	924,403,838
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	881,157,668	1,377,486,545	534,969,323	926,160,501
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(112,619,479)	(13,505,468)	(102,666,779)	(3,552,768)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	768,538,189	1,363,981,077	432,302,544	922,607,733

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.15 ถึง ร้อยละ 1.225 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 0.15 ถึง ร้อยละ 1.10 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันส่วนใหญ่จำนวน 99.17 ล้านบาท เป็นการค้ำประกันสำหรับหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	159,754,728	181,607,902	89,433,439	119,041,909
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(56,823,715)	(58,146,994)	(56,162,756)	(57,593,510)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	102,931,013	123,460,908	33,270,683	61,448,399
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	27,481,986	33,760,496	52,227,484	31,947,353
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,172,051)	-	(1,172,051)	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	26,309,935	33,760,496	51,055,433	31,947,353
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการอื่น	182,649	193,066	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 35.3)	89,429,807	63,535,522	232,863,234	153,514,994
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	135,761,320	49,521,289	125,189,213	39,487,588
รายได้ค้างรับ	74,633	444,581	74,633	444,581
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	354,689,357	270,915,862	442,453,196	286,842,915

13 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	760,402,928	525,577,521	760,402,928	525,577,521
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	595,895,887	1,064,002,197	552,906,458	1,052,540,987
รวม	1,356,298,815	1,589,579,718	1,313,309,386	1,578,118,508

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,589,579,718	1,649,980,975	1,578,118,508	1,629,306,891
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	23,425,376	15,622,430	23,334,088	15,309,640
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	37,556,580	31,001,594	32,107,401	40,527,258
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้าง	5,651,936	3,825,993	5,651,936	3,825,993
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	(263,469,929)	-	(263,469,929)	-
โอนไปที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	-	(719,577)	-	(719,577)
โอนไปลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(25,987,752)	-
โอนไปต้นทุนขายระหว่างปี	(36,444,866)	(110,131,697)	(36,444,866)	(110,131,697)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,356,298,815	1,589,579,718	1,313,309,386	1,578,118,508

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 8.08 ถึงร้อยละ 8.71 ต่อปีและร้อยละ 8.33 ถึงร้อยละ 8.62 ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 8.05 ถึงร้อยละ 9.01 ต่อปีและร้อยละ 8.33 ถึงร้อยละ 8.96 ตามลำดับ)

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปวางเป็นหลักประกันกู้ยืม สรุปรุได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันกู้ยืม (หมายเหตุ 25)	1,170,334,534	1,424,034,742	1,153,332,856	1,412,573,532

14 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ประกอบด้วย เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	131,625,000	149,175,000
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
มูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(12,285,000)	(17,550,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	119,340,000	131,625,000

มูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของการวัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	(9,828,000)	(14,040,000)
เงินปันผลรับ	11,056,500	10,530,000

บริษัทได้นำหน่วยลงทุนซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 119.34 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 63.92 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

	ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ที่ถือหุ้นโดยบริษัท		ที่ถือโดยส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>								
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	-	-	249,999,400	249,999,400
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวติเนส จำกัด	ไทย	โรงแรม	100.00	100.00	-	-	291,646,200	291,646,200
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	โรงแรม	100.00	100.00	-	-	215,325,989	215,325,989
บริษัท โรงแรม รอยัลค็อคคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม	97.00	97.00	3.00	3.00	3,491,336,112	3,491,336,112
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการตัดจ่ายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย							4,248,307,701	4,248,307,701
รวม							(376,743,771)	(304,915,578)
							3,871,563,930	3,943,392,123

บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม สัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,943,392,123	3,956,661,501
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(71,828,193)	(13,269,378)
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,871,563,930	3,943,392,123

สำหรับปี พ.ศ. 2567 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมแห่งหนึ่งเพิ่มเติมจำนวน 71.83 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 13.27 ล้านบาท) โดยบริษัทคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งการประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และอัตราการเติบโตของผลการดำเนินงานอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยในอดีตและแผนการดำเนินงานและงบลงทุน ในอนาคตรวมกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรม และคิดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตาม อุตสาหกรรมของบริษัทย่อย ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการคือ อัตราร้อยละ 7.23 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 8.20 ต่อปี)

บริษัทได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	3,491,336,112	2,114,248,429

16 เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท		สิทธิออกเสียง ของบริษัท		
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
		ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>								
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40.00	40.00	40.00	40.00	25.00	25.00
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.00	42.00	42.00	42.00	25.00	25.00
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	50.50	50.50	50.50	50.00	50.00

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	628,723,945	595,073,318	480,000,000	480,000,000
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด	688,150,138	617,741,589	697,200,000	625,800,000
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	-	-	82,062,400	82,062,400
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(73,608,202)	(58,545,545)
	1,316,874,083	1,212,814,907	1,185,654,198	1,129,316,855

การร่วมค้าดังกล่าวเป็นบริษัทจำกัดซึ่งหุ้นของบริษัทเหล่านี้เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด และไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,212,814,907	1,124,792,606	1,129,316,855	1,162,662,400
การเพิ่มเงินลงทุน	71,400,000	25,200,000	71,400,000	25,200,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	32,659,176	62,822,301	-	-
ค่าเผื่อด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(15,062,657)	(58,545,545)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,316,874,083	1,212,814,907	1,185,654,198	1,129,316,855

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 42,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4.20 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42 โดยบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 420,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42 โดยบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 252,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.2 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42 โดยบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันเดียวกัน

สำหรับปี พ.ศ. 2567 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุงมือยางจำนวน 15.06 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผล การดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งการประมาณการการผลิต รายได้ และต้นทุนจากการประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายถุง มือยาง คิดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของการร่วมค้า โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการ คือ อัตราร้อยละ 9.50 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 9.50 ต่อปี)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่ แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึง การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

งบฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	198,461,119	389,630,912	5,881,388	19,596,154
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,759,482,399	2,200,525,801	118,598,589	180,844,057
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,957,943,518	2,590,156,713	124,479,977	200,440,211
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,234,225	2,061,573	838,541,553	877,270,814
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	87,828,973	229,027,223	1,229,464,457	551,290,524
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,400,775	22,120,226	845,769	888,129
รวมหนี้สินหมุนเวียน	101,229,748	251,147,449	1,230,310,226	552,178,653
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน	300,000,000	850,000,000	100,000,000	705,410,762
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,138,131	3,387,542	5,590,027	3,668,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	303,138,131	853,387,542	105,590,027	709,078,762
สินทรัพย์สุทธิ	1,571,809,864	1,487,683,295	(372,878,723)	(183,546,390)

ผลการดำเนินงานโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	727,084,616	1,322,766,462	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(458,408,928)	(812,891,197)	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	254,247,260	242,851,845
ต้นทุนขายสินค้า	-	-	(314,420,746)	(288,269,991)
กำไรขั้นต้น	268,675,688	509,875,265	(60,173,486)	(45,418,146)
รายได้อื่น	3,541,765	9,366,247	1,213,223	5,718,323
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(76,452,421)	(143,781,611)	(11,393,929)	(9,583,417)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40,412,207)	(67,247,811)	(50,686,989)	(66,286,884)
ต้นทุนทางการเงิน	(49,340,016)	(84,084,069)	(68,291,152)	(63,542,901)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	106,012,809	224,128,021	(189,332,333)	(179,113,025)
ภาษีเงินได้	(21,886,240)	(49,778,831)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	84,126,569	174,349,190	(189,332,333)	(179,113,025)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป				
สินทรัพย์สุทธิยกมา	1,487,683,295	1,313,334,105	(183,546,390)	(4,433,365)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	84,126,569	174,349,190	(189,332,333)	(179,113,025)
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,571,809,864	1,487,683,295	(372,878,723)	(183,546,390)
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	40.00	40.00	50.50	50.50
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	628,723,946	595,073,318	-	-
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	628,723,946	595,073,318	-	-

เนื่องจากบริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าแห่งหนึ่งเต็มมูลค่าเงินลงทุนแล้ว ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 95.61 ล้านบาท และส่วนแบ่งขาดทุนสะสมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ที่ไม่ได้รับรู้รวมจำนวน 186.06 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า		
ขาดทุนสำหรับปี	(991,450)	(992,664)
17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อาคาร	
	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566		
ราคาทุน		447,695,894
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		(212,017,119)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		235,678,775
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ		235,678,775
ค่าเสื่อมราคา		(3,655,249)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ		232,023,526
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		
ราคาทุน		447,695,894
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		(215,672,368)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		232,023,526
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ		232,023,526
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)		263,469,929
การจำหน่าย - สุทธิ		(170,386,339)
ค่าเสื่อมราคา		(4,341,662)
การด้อยค่า		(29,337,126)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ		291,428,328
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
ราคาทุน		493,542,018
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		(202,113,690)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		291,428,328
มูลค่ายุติธรรม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		537,227,368
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		386,274,331

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เปิดเผยมูลอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับอาคารให้เช่าอ้างอิงเกณฑ์พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ (Income Approach) โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ข้อสมมติฐานหลักที่ไม่สามารถสังเกตได้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าคงที่และอัตราคิดลดร้อยละ 8.98 ถึงร้อยละ 9.02 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 8.50 ถึงร้อยละ 8.87 ต่อปี)

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	291,428,328	228,595,427

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	51,848,710	45,777,345
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	21,953,498	21,170,298

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	25,028,570	24,645,260
ถึงกำหนดชำระระหว่าง 1 ถึง 2 ปี	11,716,000	1,592,570
	36,744,570	26,237,830

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

งบการเงินรวม														
ที่ดิน บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน		อาคาร บาท	ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้ในการ ดำเนินงาน		อุปกรณ์ สำนักงาน		ห้อง ต่าง บาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท	รวม บาท
	บาท			บาท		บาท		บาท		บาท				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566														
ราคาทุนหรือราคาที่ดินใหม่														
6,724,585,500	11,778,850	5,595,114,698		1,007,767,840	2,588,512,519	306,827,940	89,852,125	31,343,740	7,169,435	129,607,510	16,492,560,157			
-	(9,415,919)	(1,842,321,445)		(970,354,769)	(2,155,931,559)	(276,008,350)	(88,907,633)	(30,812,374)	(7,169,419)	-	(5,380,921,468)			
-	-	(559,997,014)		-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)			
6,724,585,500	2,362,931	3,192,796,239		37,413,071	432,580,960	30,819,590	944,492	531,366	16	129,607,510	10,551,641,675			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566														
6,724,585,500	2,362,931	3,192,796,239		37,413,071	432,580,960	30,819,590	944,492	531,366	16	129,607,510	10,551,641,675			
-	-	-		6,325,680	18,311,863	2,852,097	1,628,226	-	-	60,658,658	89,776,524			
-	-	-		-	-	-	-	-	-	719,577	719,577			
-	-	-		-	(58,292)	(591)	(2)	-	-	-	(58,885)			
-	-	6,028,038		38,717,507	50,374,560	1,486,109	-	-	-	(96,606,214)	-			
-	(585,064)	(82,446,322)		(13,271,711)	(124,711,701)	(7,883,217)	(862,813)	(305,905)	-	-	(230,066,733)			
6,724,585,500	1,777,867	3,116,377,955		69,184,547	376,497,390	27,273,988	1,709,903	225,461	16	94,379,531	10,412,012,158			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566														
6,724,585,500	11,778,850	5,601,142,736		1,052,811,027	2,617,794,851	307,582,071	91,454,240	31,343,740	7,169,435	94,379,531	16,540,041,981			
-	(10,000,983)	(1,924,767,767)		(983,626,480)	(2,241,297,461)	(280,308,083)	(89,744,337)	(31,118,279)	(7,169,419)	-	(5,568,032,809)			
-	-	(559,997,014)		-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)			
6,724,585,500	1,777,867	3,116,377,955		69,184,547	376,497,390	27,273,988	1,709,903	225,461	16	94,379,531	10,412,012,158			

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ที่ดิน บาท	อาคาร บาท	ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้การ ดำเนินงาน		อุปกรณ์ สำนักงาน		ยานพาหนะ		ห้องตัวอย่าง		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม บาท
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
3,740,019,401	3,724,409,067	155,217,830	155,217,830	753,291,450	753,291,450	259,562,778	259,562,778	83,706,095	83,706,095	14,321,984	14,321,984	7,169,435	7,169,435	17,950,238	17,950,238	8,755,648,278
-	(1,327,548,968)	(153,003,847)	(153,003,847)	(573,244,376)	(573,244,376)	(251,186,164)	(251,186,164)	(82,855,437)	(82,855,437)	(14,321,976)	(14,321,976)	(7,169,419)	(7,169,419)	-	-	(2,409,330,187)
-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)
3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983	2,213,983	180,047,074	180,047,074	8,376,614	8,376,614	850,658	850,658	8	8	16	16	17,950,238	17,950,238	5,786,321,077
3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983	2,213,983	180,047,074	180,047,074	8,376,614	8,376,614	850,658	850,658	8	8	16	16	17,950,238	17,950,238	5,786,321,077
-	-	-	-	7,930,283	7,930,283	-	-	1,001,625	1,001,625	-	-	-	-	21,889,497	21,889,497	30,821,405
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	719,577	719,577	719,577
-	-	-	-	(15,446)	(15,446)	(591)	(591)	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	(16,039)
-	6,028,038	910,040	910,040	67,000	67,000	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,005,078)	(7,005,078)	-
-	(36,579,612)	(1,460,505)	(1,460,505)	(47,594,114)	(47,594,114)	(7,588,399)	(7,588,399)	(621,200)	(621,200)	-	-	-	-	-	-	(93,843,830)
3,740,019,401	1,806,311,511	1,663,518	1,663,518	140,434,797	140,434,797	787,624	787,624	1,231,081	1,231,081	8	8	16	16	33,554,234	33,554,234	5,724,002,190
3,740,019,401	1,806,311,511	1,663,518	1,663,518	140,434,797	140,434,797	787,624	787,624	1,231,081	1,231,081	8	8	16	16	33,554,234	33,554,234	5,724,002,190
3,740,019,401	3,730,437,105	156,127,870	156,127,870	758,874,017	758,874,017	255,978,703	255,978,703	84,681,610	84,681,610	14,321,984	14,321,984	7,169,435	7,169,435	33,554,234	33,554,234	8,781,164,359
-	(1,364,128,580)	(154,464,352)	(154,464,352)	(618,439,220)	(618,439,220)	(255,191,079)	(255,191,079)	(83,450,529)	(83,450,529)	(14,321,976)	(14,321,976)	(7,169,419)	(7,169,419)	-	-	(2,497,165,155)
-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)
3,740,019,401	1,806,311,511	1,663,518	1,663,518	140,434,797	140,434,797	787,624	787,624	1,231,081	1,231,081	8	8	16	16	33,554,234	33,554,234	5,724,002,190

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

ราคาทุนหรือราคาที่ดินใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การซื้อเพิ่มขึ้น

รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หมายเหตุ 13)

การจำหน่าย - สุทธิ

การโอนเข้า (ออก)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุนหรือราคาที่ดินใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

งบการเงินเฉพาะกิจการ															
ส่วนปรับปรุง				ส่วนปรับปรุง				เครื่องใช้				งานระหว่าง			
ที่ดิน	ที่ดิน	อาคาร	ทรัพย์สิน	อุปกรณ์และ	การ	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ห้องตัวอย่าง	ก่อสร้าง	รวม	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
3,740,019,401	-	1,806,311,511	1,663,518	140,434,797	787,624	1,231,081	8	16	33,554,234	5,724,002,190					
-	3,472,566	9,911,870	4,404,510	20,622,115	220,754	1,598,481	-	-	6,128,411	46,358,707					
-	-	1,299,065	-	758,248	-	-	-	-	-	2,057,313					
(650,391,300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(650,391,300)					
(2,385,313,100)	-	(1,988,629,803)	(349,307)	(115,479,264)	(340,509)	(734,209)	(1)	-	-	(4,490,846,193)					
-	2,733,520	15,746,388	-	3,460,861	1,856,385	-	-	-	(23,797,154)	-					
-	(115,688)	(28,479,090)	(1,489,598)	(27,251,569)	(665,143)	(747,021)	-	-	-	(58,748,109)					
-	-	208,773,001	-	-	-	-	-	-	-	208,773,001					
704,315,001	6,090,398	24,932,942	4,229,123	22,545,188	1,859,111	1,348,332	7	16	15,885,491	781,205,609					
704,315,001	6,206,086	1,205,050,294	159,159,921	433,758,404	212,650,411	79,551,415	11,221,984	7,169,435	15,885,491	2,834,968,442					
-	(115,688)	(1,180,117,352)	(154,930,798)	(411,213,216)	(210,791,300)	(78,203,083)	(11,221,977)	(7,169,419)	-	(2,053,762,833)					
704,315,001	6,090,398	24,932,942	4,229,123	22,545,188	1,859,111	1,348,332	7	16	15,885,491	781,205,609					

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.

2567

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การซื้อเพิ่มขึ้น

รับโอนจากเงินมีด้า

การเปลี่ยนแปลงจากการตีราคาใหม่

การจำหน่าย - สุทธิ

การโอนเข้า (ออก)

ค่าเสื่อมราคา

กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาทุนหรือราคาที่ตีใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567 บริษัทรับรู้ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งลดลงจำนวน 667.94 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินตามมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้ขายกลุ่มสินทรัพย์ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยมีราคาขาย 5,055.56 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และบริษัทได้นำเงินจากการขายจำนวน 3,500.00 ล้านบาทไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งหมด ทั้งนี้ที่ดินที่ขายที่มีส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและได้มีการรับรู้กำไรจากส่วนเกินดังกล่าวไปยังกำไรสะสมจำนวน 1,466.73 ล้านบาท

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการและบริษัทมีการตีราคาที่ดินเพิ่มจำนวน 442.95 ล้านบาทและ 17.55 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
มูลค่าที่ใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	685,758,281	5,502,875,652

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,981.34 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 4,558.05 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 24)

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

งบการเงินรวม						
อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ไม่มีตัวตน	รวม	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	819,104,805	5,766,124	15,624,037	16,357,701	-	856,852,667
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(449,293,739)	(5,350,745)	(15,285,810)	(12,822,463)	-	(482,752,757)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	-	374,099,910
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
พ.ศ. 2566						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	-	374,099,910
การเพิ่มขึ้น	345,190,925	5,043,283	-	3,820,000	1,949,274	356,003,482
การยกเลิกสัญญาเช่า	(1,152,544)	-	-	-	-	(1,152,544)
ค่าเสื่อมราคา	(147,266,344)	(1,364,621)	(202,936)	(3,191,540)	(502,019)	(152,527,460)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	566,583,103	4,094,041	135,291	4,163,698	1,447,255	576,423,388
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	1,162,566,915	10,809,407	15,624,037	19,079,191	1,949,274	1,210,028,824
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(595,983,812)	(6,715,366)	(15,488,746)	(14,915,493)	(502,019)	(633,605,436)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	566,583,103	4,094,041	135,291	4,163,698	1,447,255	576,423,388

งบการเงินรวม

อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ไม่มีตัวตน	รวม	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
พ.ศ. 2567						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	566,583,103	4,094,041	135,291	4,163,698	1,447,255	576,423,388
การเพิ่มขึ้น	-	786,982	3,220,000	3,689,042	-	7,696,024
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(8,767)	-	-	-	(8,767)
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปเป็น ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	(549,678)	(549,678)
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปเป็น สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)	-	-	-	-	(520,719)	(520,719)
ค่าเสื่อมราคา	(153,933,165)	(1,438,365)	(1,478,422)	(1,982,676)	(376,858)	(159,209,486)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	412,649,938	3,433,891	1,876,869	5,870,064	-	423,830,762

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาทุน	1,162,566,915	11,587,623	18,844,037	16,716,449	-	1,209,715,024
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(749,916,977)	(8,153,732)	(16,967,168)	(10,846,385)	-	(785,884,262)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	412,649,938	3,433,891	1,876,869	5,870,064	-	423,830,762

งบการเงินเฉพาะกิจการ

อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
75,779,878	1,714,027	6,517,055	10,715,579	94,726,539
(63,479,069)	(1,298,648)	(6,517,055)	(8,493,279)	(79,788,051)
12,300,809	415,379	-	2,222,300	14,938,488

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,300,809	415,379	-	2,222,300	14,938,488
การเพิ่มขึ้น	36,552,158	545,550	-	3,820,000	40,917,708
ค่าเสื่อมราคา	(16,532,859)	(779,873)	-	(2,412,471)	(19,725,203)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	32,320,108	181,056	-	3,629,829	36,130,993

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน	112,332,036	2,259,577	6,517,055	13,437,069	134,545,737
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(80,011,928)	(2,078,521)	(6,517,055)	(9,807,240)	(98,414,744)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,320,108	181,056	-	3,629,829	36,130,993

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ		ยานพาหนะ	รวม
		เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
พ.ศ. 2566					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,320,108	181,056	-	3,629,829	36,130,993
การเพิ่มขึ้น	-	786,982	-	3,689,042	4,476,024
ค่าเสื่อมราคา	(16,756,165)	(541,711)	-	(1,448,808)	(18,746,684)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	15,563,943	426,327	-	5,870,063	21,860,333

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
ราคาทุน	112,332,036	3,046,559	6,517,055	14,497,019	136,392,669
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(96,768,093)	(2,620,232)	(6,517,055)	(8,626,956)	(114,532,336)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	15,563,943	426,327	-	5,870,063	21,860,333

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รายได้จากการให้เช่าช่วงและกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	696,531	812,298	696,531	812,298
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	930,707	1,006,444	930,707	1,006,444
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	181,757,430	193,110,099	22,674,389	25,737,257

20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สิทธิการใช้	โปรแกรม	รวม	สิทธิการใช้	โปรแกรม	รวม
	สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์		สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	68,936,732	85,037,643	153,974,375	68,936,732	42,212,769	111,149,501
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26,066,141)	(67,366,465)	(93,432,606)	(26,066,141)	(28,798,186)	(54,864,327)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	42,870,591	17,671,178	60,541,769	42,870,591	13,414,583	56,285,174
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	42,870,591	17,671,178	60,541,769	42,870,591	13,414,583	56,285,174
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,316,651	3,316,651	-	2,514,621	2,514,621
การจำหน่าย - สุทธิ	-	(15)	(15)	-	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(6,893,671)	(4,524,406)	(11,418,077)	(6,893,671)	(2,589,029)	(9,482,700)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	35,976,920	16,463,408	52,440,328	35,976,920	13,340,175	49,317,095
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	68,936,732	86,978,131	155,914,863	68,936,732	44,727,390	113,664,122
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(32,959,812)	(70,514,723)	(103,474,535)	(32,959,812)	(31,387,215)	(64,347,027)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	35,976,920	16,463,408	52,440,328	35,976,920	13,340,175	49,317,095
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,976,920	16,463,408	52,440,328	35,976,920	13,340,175	49,317,095
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,090,906	3,090,906	-	951,906	951,906
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิ						
การใช้ (หมายเหตุ 19)	-	520,719	520,719	-	-	-
การจำหน่าย - สุทธิ	(30,816,083)	(7,738,704)	(38,554,787)	(30,816,083)	(7,738,692)	(38,554,775)
ค่าตัดจำหน่าย	(5,160,837)	(3,135,449)	(8,296,286)	(5,160,837)	(2,395,300)	(7,556,137)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	9,200,880	9,200,880	-	4,158,089	4,158,089
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	-	74,006,915	74,006,915	-	29,850,962	29,850,962
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(64,806,035)	(64,806,035)	-	(25,692,873)	(25,692,873)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	9,200,880	9,200,880	-	4,158,089	4,158,089

ค่าตัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขาย	7,238,607	10,440,766	6,498,458	8,505,390
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,057,679	977,310	1,057,679	977,310

21 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,196,539,695	1,001,984,699	764,456,922	456,655,041
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(668,658,735)	(681,784,016)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	527,880,960	320,200,683	764,456,922	456,655,041

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	32,581,188	(494,651)	-	-	32,086,537
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,622,191	(391,912)	-	-	11,230,279
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5,265,000	-	3,550,457	-	8,815,457
ประมาณการหนี้สิน	317,789	(50,292)	(40,457)	-	227,040
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	33,030,937	(351,668)	-	(8,077,383)	24,601,886
การขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT	789,559,817	(1)	-	-	789,559,816
ผลขาดทุนทางภาษี	574,704,198	143,634,280	-	-	718,338,478
หนี้สินตามสัญญาเช่า	29,088,908	65,789,618	-	-	94,878,526
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	111,999,403	-	-	-	111,999,403
อื่น ๆ	7,331,237	(578,862)	-	-	6,752,375
รวม	1,595,500,668	207,556,512	3,510,000	(8,077,383)	1,798,489,797
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(763,791,727)	(32,713,371)	-	-	(796,505,098)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	831,708,941	174,843,141	3,510,000	(8,077,383)	1,001,984,699

งบการเงินรวม

	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	รายการที่รับรู้ ในส่วนของ เจ้าของ บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	32,086,537	(32,086,537)	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,230,279	343,092	-	-	11,573,371
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	8,815,457	-	2,457,000	-	11,272,457
ประมาณการหนี้สิน	227,040	(18,629)	-	-	208,411
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24,601,886	366,490	-	-	24,968,376
การขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT	789,559,816	-	-	-	789,559,816
ผลขาดทุนทางภาษี	718,338,478	(117,374,382)	-	-	600,964,096
หนี้สินตามสัญญาเช่า	94,878,526	(685,858)	-	-	94,192,668
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	111,999,403	(107,492,386)	-	-	4,507,017
อื่น ๆ	6,752,375	3,160,003	-	-	9,912,378
รวม	1,798,489,797	(253,788,207)	2,457,000	-	1,547,158,590
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(796,505,098)	400,887,943	44,998,260	-	(350,618,895)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	1,001,984,699	147,099,736	47,455,260	-	1,196,539,695

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	รายการที่รับรู้ ในส่วนของ เจ้าของ บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	32,581,188	(494,651)	-	-	32,086,537
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,141,816	-	-	-	11,141,816
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้ กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,614,733	17,731,735	-	-	52,346,468
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5,265,000	-	3,550,457	-	8,815,457
ประมาณการหนี้สิน	317,789	(50,292)	(40,457)	-	227,040
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18,675,932	815,805	-	(5,758,639)	13,733,098
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	58,329,240	2,653,876	-	-	60,983,116
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	11,709,109	-	-	11,709,109
ผลขาดทุนทางภาษี	574,704,198	143,634,280	-	-	718,338,478
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,149,007	4,823,514	-	-	7,972,521
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	111,999,403	-	-	-	111,999,403
อื่น ๆ	7,331,237	(578,862)	-	-	6,752,375
รวม	858,109,543	180,244,514	3,510,000	(5,758,639)	1,036,105,418
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(575,211,875)	(4,238,502)	-	-	(579,450,377)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	282,897,668	176,006,012	3,510,000	(5,758,639)	456,655,041

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	รายการที่รับรู้ ในส่วนของ เจ้าของ บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	32,086,537	(32,086,537)	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,141,816	325,146	-	-	11,466,962
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	52,346,468	45,807,184	-	-	98,153,652
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	8,815,457	-	2,457,000	-	11,272,457
ประมาณการหนี้สิน	227,040	(18,629)	-	-	208,411
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13,733,098	(390,277)	-	-	13,342,821
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	60,983,116	14,365,638	-	-	75,348,754
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	11,709,109	3,012,531	-	-	14,721,640
ผลขาดทุนทางภาษี	718,338,478	(117,374,381)	-	-	600,964,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,972,521	(3,578,423)	-	-	4,394,098
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	111,999,403	(107,492,386)	-	-	4,507,017
อื่น ๆ	6,752,375	3,160,003	-	-	9,912,378
รวม	1,036,105,418	(194,270,131)	2,457,000	-	844,292,287
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(579,450,377)	369,536,752	130,078,260	-	(79,835,365)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	456,655,041	175,266,621	132,535,260	-	764,456,922

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(695,172,655)	13,388,639	-	(681,784,016)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(736,127,016)	-	-	(736,127,016)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(27,664,711)	(32,713,371)	-	(60,378,082)
รวม	(1,458,964,382)	(19,324,732)	-	(1,478,289,114)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	763,791,727	32,713,371	-	796,505,098
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(695,172,655)	13,388,639	-	(681,784,016)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(681,784,016)	13,125,281	-	(668,658,735)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(736,127,016)	366,682,620	44,998,260	(324,446,136)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(60,378,082)	34,205,323	-	(26,172,759)
รวม	(1,478,289,114)	414,013,224	44,998,260	(1,019,277,630)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	796,505,098	(400,887,943)	(44,998,260)	350,618,895
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(681,784,016)	13,125,281	-	(668,658,735)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(572,224,179)	-	-	(572,224,179)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,987,696)	(4,238,502)	-	(7,226,198)
รวม	(575,211,875)	(4,238,502)	-	(579,450,377)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	575,211,875	4,238,502	-	579,450,377
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(572,224,179)	366,682,620	130,078,260	(75,463,299)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(7,226,198)	2,854,132	-	(4,372,066)
รวม	(579,450,377)	369,536,752	130,078,260	(79,835,365)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	579,450,377	(369,536,752)	(130,078,260)	79,835,365
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 188.33 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 171.66 ล้านบาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 941.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 858.30 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในปี พ.ศ. 2568 ถึง พ.ศ. 2572

22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	94,215,613	139,080,448	17,798,018	41,538,504
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	81,181,250	95,569,407	23,214,434	37,544,212
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	13,995,332	8,883,177	10,947,919	8,637,764
ต้นทุนค่าก่อสร้างค้างจ่าย	26,089	-	26,089	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	208,958,807	180,327,950	115,477,180	102,317,069
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	88,710,547	131,811,332	88,710,547	131,811,332
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 35.3)	-	51,370	241,178,499	92,876,663
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	4,422,302	12,735,073	2,962,167	11,274,939
รวม	491,509,940	568,458,757	500,314,853	426,000,483

23 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน	174,552,932	165,941,682	14,649,110	20,020,265
รายการไม่หมุนเวียน	178,626,279	314,814,100	8,921,211	19,976,095
รวม	353,179,211	480,755,782	23,570,321	39,996,360

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	480,755,782	283,516,416	39,996,360	20,724,536
เพิ่มขึ้น	7,696,024	363,827,810	4,476,024	40,849,695
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	47,282,560	26,915,492	2,563,095	3,347,087
การเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	(1,494,257)	(1,206,135)	(1,487,300)	-
การจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(181,060,898)	(192,297,801)	(21,977,858)	(24,924,958)
ราคาตามบัญชีปลายปี	353,179,211	480,755,782	23,570,321	39,996,360

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	5.09 - 11.12	6.00 - 14.34	5.09 - 8.05	6.00 - 14.34

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	174,552,932	165,941,682	14,649,110	20,020,265
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	165,870,080	296,535,735	8,921,211	19,976,095
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	12,756,199	18,278,365	-	-
	353,179,211	480,755,782	23,570,321	39,996,360

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	204,432,811	214,375,769	15,861,561	22,400,468
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	187,631,444	343,871,249	9,829,131	21,292,983
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	14,000,000	21,000,003	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(52,885,044)	(98,491,239)	(2,120,371)	(3,697,091)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	353,179,211	480,755,782	23,570,321	39,996,360

24 หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	6,233,000,000	6,233,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงินหรือตัดบัญชี	(1,573,940,902)	(1,699,387,384)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	4,659,059,098	4,533,612,616

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,533,612,616	4,418,536,555
กระแสเงินสด		
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(226,000,000)	(226,000,000)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000,000)	(46,000,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	397,446,482	387,076,061
ราคาตามบัญชีปลายปี	4,659,059,098	4,533,612,616

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อย

25 หุ้นกู้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,122,020,000	4,798,500,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(15,604,573)	(24,078,692)
	3,106,415,427	4,774,421,308
รายการไม่หมุนเวียน		
หุ้นกู้	813,500,000	2,898,400,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(9,369,563)	(36,756,015)
	804,130,437	2,861,643,985
รวม	3,910,545,864	7,636,065,293

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	7,636,065,293	7,454,177,958
กระแสเงินสด		
ออกหุ้นกู้	1,055,200,000	2,958,900,000
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(4,816,580,000)	(2,812,500,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(18,584,316)	(49,830,471)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	54,444,887	85,317,806
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,910,545,864	7,636,065,293

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1	668,700	1,000	668,700,000	7.25	2 ปี	11 เม.ย. 2567	11 เม.ย. 2569
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2	144,800	1,000	144,800,000	7.20	1 ปี 6 เดือน	12 ก.ย. 2567	12 มี.ค. 2569
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2	155,800	1,000	155,800,000	7.40	1 ปี 6 เดือน	11 เม.ย. 2567	11 ต.ค. 2568
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1	85,900	1,000	85,900,000	7.40	1 ปี	12 ก.ย. 2567	12 ก.ย. 2568

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	99,166,779	-	99,166,779	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)	1,170,334,534	1,424,034,742	1,153,332,856	1,412,573,532
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 14)	119,340,000	63,922,500	119,340,000	63,922,500
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ (หมายเหตุ 15)	-	-	3,491,336,112	2,114,248,429
ที่ดินรอการพัฒนา	106,954,600	120,320,738	106,954,600	120,320,738
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 17)	291,428,328	228,595,427	291,428,328	228,595,427
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	685,758,281	5,502,875,652	685,758,281	5,502,875,652
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	2,472,982,522	7,339,749,059	5,947,316,956	9,442,536,278

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 3,933.61 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 7,678.42 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน อยู่ที่ร้อยละ 7.55 ถึง ร้อยละ 8.85 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 7.52 ถึงร้อยละ 8.75 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	3,106,415,427	4,774,421,308
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	804,130,437	2,861,643,985
รวม	3,910,545,864	7,636,065,293

26 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	120,916,664	118,883,116	66,531,944	68,537,618
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	3,462,146	3,643,596	182,161	127,872
	124,378,810	122,526,712	66,714,105	68,665,490
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	17,669,049	17,847,546	8,637,045	10,350,633
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(40,386,913)	-	(28,793,194)
	17,669,049	(22,539,367)	8,637,045	(18,442,561)
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	386,053	(950,957)	54,289	(136,010)
	386,053	(950,957)	54,289	(136,010)

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	122,526,712	164,493,310	68,665,490	93,379,661
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	14,589,114	16,031,533	6,697,443	8,987,804
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรขาดทุน				
จากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(1,382,617)	-	(87,011)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3,465,988	2,247,673	1,993,891	1,313,830
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลประชากร	-	(8,752,301)	-	(3,377,977)
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(10,147,811)	-	(9,649,265)
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากประสบการณ์	-	(21,486,802)	-	(15,765,952)
จ่ายชำระผลประโยชน์	(9,067,665)	(18,476,273)	(3,507,380)	(6,135,600)
โอนไปกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(7,135,339)	-	(7,135,339)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	124,378,810	122,526,712	66,714,105	68,665,490

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	2.36 - 4.55	2.36 - 4.55	2.92 - 3.37	2.92 - 3.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ลดลง 8,972,819	ลดลง 9,386,334	ลดลง 4,842,318	ลดลง 5,440,151
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 10,175,732	เพิ่มขึ้น 10,713,198	เพิ่มขึ้น 5,503,316	เพิ่มขึ้น 6,237,978
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 10,407,627	เพิ่มขึ้น 9,771,106	เพิ่มขึ้น 5,723,274	เพิ่มขึ้น 5,801,295
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง 9,303,240	ลดลง 8,728,201	ลดลง 5,103,769	ลดลง 5,157,682
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	ลดลง 3,501,088	ลดลง 3,274,048	ลดลง 1,503,269	ลดลง 1,601,716
	ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น 3,869,891	เพิ่มขึ้น 3,609,378	เพิ่มขึ้น 1,633,353	เพิ่มขึ้น 1,749,313

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราคิดลดซึ่งอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร โดยอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาลที่ลดลงจะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ คือ 8 ปี ถึง 17 ปี (พ.ศ. 2566 : 8 ปี ถึง 17 ปี)

27 ทุนเรือนหุ้น

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

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

28 หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาประกันค่า

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา และแสดงเป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	126,148,037	113,803,742	17,653,780	38,245,325

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวด และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในงวดก่อน ๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดยกมาของ				
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	103,251,294	87,658,219	27,692,877	26,173,536
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,998,900	30,217,000	10,998,900	30,217,000
รวม	114,250,194	117,875,219	38,691,777	56,390,536

29 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ	8,602,346	35,837,383	18,202,346	45,438,383
รายได้ดอกเบี้ย	69,989,446	75,129,099	118,485,054	116,469,038
รายได้สปปา	3,059,998	3,215,280	3,059,998	3,215,280
อื่น ๆ	20,125,277	18,424,923	17,526,291	17,443,848
รวม	101,777,067	132,606,685	157,273,689	182,566,549

30 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินทาง				
การเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน	585,043,309	602,604,113	934,765,629	950,194,284
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สิน				
ตามสัญญาเช่า	444,714,425	429,202,563	18,500,595	19,284,587
รวมต้นทุนทางการเงิน	1,029,757,734	1,031,806,676	953,266,224	969,478,871

31 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	36,444,866	110,131,697	36,444,866	110,131,697
ค่าส่งเสริมการขาย	109,805,778	107,714,413	76,695,869	78,560,591
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	782,288,496	834,779,568	436,027,801	449,143,527
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	363,735,711	397,667,518	89,392,592	126,706,982
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงและสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	9,841,614	-	-
(กลับริายการ) ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	(156,900,789)	-	(156,900,789)	-
(กลับริายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของ				
สินทรัพย์ทางการเงิน	(56,523)	(1,996,874)	228,777,220	88,715,327
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	71,828,193	13,269,378
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	15,062,657	58,545,545
ค่าเช่า	84,859,102	77,556,966	82,863,493	75,388,883
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรม	174,470,298	168,723,440	81,739,594	87,412,610
ค่าซ่อมแซม	68,467,235	64,753,538	21,514,873	22,550,706
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์	2,320,001	6,992,755	2,320,001	6,992,755
ค่าสาธารณูปโภค	176,245,441	196,082,865	72,588,577	82,823,403

32 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี				
สำหรับปี	54,935,525	47,930,646	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	54,935,525	47,930,646	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 21)	(147,099,736)	(174,843,141)	(175,266,621)	(176,006,012)
ลดในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 21)	(13,125,281)	(13,388,639)	-	-
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(160,225,017)	(188,231,780)	(175,266,621)	(176,006,012)
รวมภาษีเงินได้	(105,289,492)	(140,301,134)	(175,266,621)	(176,006,012)

ภาษีเงินได้สำหรับขาดทุนก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(780,349,359)	(895,653,574)	(904,825,705)	(873,849,286)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(156,069,872)	(179,130,715)	(180,965,141)	(174,769,857)
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	3,077,392	(6,384)	3,077,392	(6,384)
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(6,531,835)	(12,564,460)	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	368,138,373	1,721,281	368,138,373	1,721,281
ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	22,236,347	26,247,193	1,174,637	828,552
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(2,091,742)	(7,892,471)	(9,262)	(3,779,604)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	32,634,465	31,324,422	-	-
กลับรายการหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(366,682,620)	-	(366,682,620)	-
ภาษีเงินได้	(105,289,492)	(140,301,134)	(172,266,621)	(176,006,012)

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่า						
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(12,285,000)	2,457,000	(9,828,000)	(17,550,000)	3,510,000	(14,040,000)
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์						
เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	40,386,913	(8,077,383)	32,309,530
- การตีราคาที่ดิน	(224,991,300)	44,998,260	(179,993,040)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(237,276,300)	47,455,260	(189,821,040)	22,836,913	(4,567,383)	18,269,530

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิ						
- สิทธิประโยชน์ทางการเงินมูลค่าด้วยมูลค่า						
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(12,285,000)	2,457,000	(9,828,000)	(17,550,000)	3,510,000	(14,040,000)
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์						
เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	28,793,194	(5,758,639)	23,034,555
- การตีราคาที่ดิน	(650,391,300)	130,078,260	(520,313,040)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(662,676,300)	132,535,260	(530,141,040)	11,243,194	(2,248,639)	8,994,555

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 655.79 ล้านบาท และได้ยื่นหนังสือร้องเรียนขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่ประกาศเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 หากบริษัทย่อยไม่ได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยจะมีภาระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ต้องชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสือขอขจัดเบี้ยปรับเงินเพิ่มภาษีออกตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่อาจต้องชำระจำนวน 285.89 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 171.77 ล้านบาท) และแสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยต้องปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าว

33 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
ส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของ				
ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	(673,282,394)	(753,012,296)	(729,559,084)	(697,843,274)
จำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023	9,341,120,023
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.072)	(0.081)	(0.078)	(0.075)

34 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29,570,261	44,392,479	29,570,261	44,392,479
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,078,271,539	37,352,909	1,073,710,000	23,010,000
รวม	1,107,841,800	81,745,388	1,103,280,261	67,402,479

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัททำสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัท โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินมัดจำไปแล้ว 150 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา ส่วนที่เหลือจะชำระในวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ซึ่งจะเป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (หมายเหตุ 34.4)

34.2 การค้ำประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	14,042,300	14,042,300	3,000,000	3,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 12.95 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 12.95 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

34.3 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้ ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	4,786,995	3,798,080	-	-
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,769,000	41,265	-	-
รวม	12,555,995	3,839,345	-	-

34.4 คดีความที่สำคัญ

บริษัทใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2531 แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

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

บริษัทได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแพ่งมีนบุรี

นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องบริษัทเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งอ้างว่าบริษัทผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

ต่อมา บริษัทให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษารวมถึงยื่นงดการบังคับคดีเพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการงดการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสอง โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวครบถ้วนตามสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน

35 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

35.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	35.48	35.48
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	8.58	8.58

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 55.94 ถือโดยบุคคลทั่วไป

35.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

นโยบายราคา	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>	
ดอกเบี้ยจ่าย	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทใหญ่ลำดับสูงสุดบวกด้วยอัตราคงที่ และอัตราที่ตกลงร่วมกัน
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่ และอัตราที่ตกลงร่วมกัน
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	อัตราไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท (ในการจัดหาเงินทุน) บวกด้วยอัตราคงที่, ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ พิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน และอัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	9,600,000	9,601,000
การร่วมค้า	8,602,346	35,837,383	8,602,346	35,837,383
	8,602,346	35,837,383	18,202,346	45,438,383
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	53,453,954	44,149,113
การร่วมค้า	56,941,974	65,200,495	56,941,974	65,200,495
	56,941,974	65,200,495	110,395,928	109,349,608
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทใหญ่	1,946,993	1,779,917	1,958,784	1,796,685
บริษัทย่อย	-	-	347,161,482	342,321,553
	1,946,993	1,779,917	349,120,266	344,118,238

35.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
บริษัทย่อย	-	-	25,987,752	-
การร่วมค้า	12,534,784	4,212,723	12,534,784	4,212,723
	12,534,784	4,212,723	38,522,536	4,212,723
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	143,433,427	89,979,472
การร่วมค้า	89,429,807	63,535,522	89,429,807	63,535,522
	89,429,807	63,535,522	232,863,234	153,514,994
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	-	51,370	-	51,370
บริษัทย่อย	-	-	241,178,499	92,825,293
	-	51,370	241,178,499	92,876,663

35.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการเกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	227,431,739	350,267,662
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	165,000,000	90,000,000	165,000,000	90,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	285,000,000	40,000,000	285,000,000	40,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	120,000,000	625,000,000	120,000,000	625,000,000
รวม	570,000,000	755,000,000	797,431,739	1,105,267,662

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	350,267,662	286,926,335
ให้กู้เพิ่ม	-	-	106,200,000	152,000,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(229,035,923)	(88,658,673)
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	227,431,739	350,267,662
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	130,000,000	46,500,000	130,000,000	46,500,000
ให้กู้เพิ่ม	75,000,000	53,500,000	75,000,000	53,500,000
จัดประเภทจากส่วนที่ไม่หมุนเวียน	285,000,000	40,000,000	285,000,000	40,000,000
ชำระคืนเงินกู้	(40,000,000)	(10,000,000)	(40,000,000)	(10,000,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	450,000,000	130,000,000	450,000,000	130,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	625,000,000	725,000,000	625,000,000	725,000,000
จัดประเภทเป็นส่วนที่ไม่หมุนเวียน	(285,000,000)	(40,000,000)	(285,000,000)	(40,000,000)
ชำระคืนเงินกู้	(220,000,000)	(60,000,000)	(220,000,000)	(60,000,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	120,000,000	625,000,000	120,000,000	625,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

35.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	-	30,000,000	-	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	714,000,000	714,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000
รวม	-	30,000,000	4,214,000,000	4,244,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
บริษัทใหญ่				
ราคาตามบัญชีต้นปี	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
ชำระคืนเงินกู้	(30,000,000)	-	(30,000,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	30,000,000	-	30,000,000
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	714,000,000	714,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	714,000,000	714,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท โดยมีระยะเวลา 5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีเงินกู้จำนวนทั้งสิ้น 3,990 ล้านบาทจากวงเงินดังกล่าว

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

35.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	96,328,921	104,028,859	50,152,546	61,375,917
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,161,880	6,854,861	1,304,848	1,237,769
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,728	24,522	-	-
รวม	98,494,529	110,908,242	51,457,394	62,613,686

36 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

- 36.1 เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้รับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าจำนวน 40 ล้านบาทก่อนวันที่ครบกำหนดในสัญญา
- 36.2 เมื่อวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ในสกุลเงินไทยบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 182.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1	134,600	1,000	134,600,000	7.20	2 ปี	23 ม.ค. 2568	23 ม.ค. 2570
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2	48,100	1,000	48,100,000	7.40	1 ปี 6 เดือน	23 ม.ค. 2568	23 ก.ค. 2569

ทั้งนี้ บริษัทได้นำที่ดินและหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งไปหลักประกันหุ้นกู้ นอกจากนี้ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยตารางอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

เอกสารแนบ

1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
และเลขาธิการบริษัท



เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

1.1 ประวัติกรรมการผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1	นายวิชัย ทองแดง (ประธานกรรมการ, กรรมการ อิสระ และ กรรมการผู้มีอำนาจ ลงนาม)	78	- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (รณ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร (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 สถาบันวิทยาการธนาคาร (วศบ.) 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 แกรนด์แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เฮลท์ เน็ดเวิร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพยาบาลศรีนครินทร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ประสิทธิภาพพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพยาบาลพญาไท 1,2,3 จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด

ประธานกรรมการ และกรรมการ
อิสระ
กรรมการ

ประธานกรรมการ

กรรมการและประธาน
กรรมการบริหาร
กรรมการ

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ

บริษัท แกรมันด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรมันด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)

บริษัท แกรมันด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)

บริษัท แกรมันด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)

บริษัท เซลท์ เน็ดเวิร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท โรงพยาบาลศรีราชนคร จำกัด (มหาชน)

บริษัท ประสิทธิภาพพัฒนา จำกัด (มหาชน)

บริษัท โรงพยาบาลพญาไท 1,2,3 จำกัด (มหาชน)

บริษัท สำนักกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
2	ดร.พิจิตต์ รัตกุล (รองประธานกรรมการ, ประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ มีอำนาจลงนาม)	78	- ปริญญาเอก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยบิลล์แอมยัง สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บิลล์แอมยัง สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-		ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)
						ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียด เอชเทค จำกัด
						พ.ค. 2561 – ก.ค. 2561	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)
						ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน	สมาคมวิทยาลัยนวมินทราชินยา
						2560 – ปัจจุบัน	โรงพยาบาลวชิระมหาวิทยาลัยนวมินทราชินยา
						2560 – ปัจจุบัน	ดุสิตธานี จำกัด
						ส.ค. 2559 – ปัจจุบัน	บริษัท แกมมอนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2558 – ก.ค. 2559	บริษัท แกมมอนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2557 – 2560	คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
						2555 – 2559	มหาวิทยาลัยนวมินทราชินยา
						2555 – ปัจจุบัน	ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งชาติ (ADPC)
						2550 - 2555	ศูนย์เตรียมความพร้อมป้องกันภัยพิบัติแห่งชาติ (ADPC)
						2546 – 2557	บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน)
						2539 – 2543	กรุงเทพมหานคร
						2535 – ปัจจุบัน	มูลนิธิป้องกันควันพิษ 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	นายศานติ อรรถบุญโสกุล (กรรมการ, รองประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม)	70	- นิติศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย, สถาบันอบรมศึกษา กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย: Director Accreditation Program (DAP 2558)	-	-	10 ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน 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 กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ไทย รอยัล ออคิดริเย็ต เอเชียน จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) Kiroo Resort Holding Co., Ltd. (บริษัท เคียโร กรุ๊ป จำกัด) บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็คท์ 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	นายวิวัฒน์ วิชากุล (กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้ชำนาญการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม)	70	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Tareton State University ดัลลัส รัฐเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	-	-	ส.ค. 2560 - ปัจจุบัน มิ.ย. 2563 - ปัจจุบัน	กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ, กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และโรงแรม	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิดด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
						พ.ค. 2560 - มิ.ย. 2563	กรรมการ, กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2560 - ปัจจุบัน	อสังหาริมทรัพย์	บริษัท แกรนด์ สดาร์ จำกัด
						พ.ค. 2561 - เม.ย. 2564	กรรมการ กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิดด์ เรียวล เอเชียน จำกัด
						ส.ค. 2559 - เม.ย. 2560	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิโอะรีฟ สอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด
						ธ.ค. 2553 - มิ.ย. 2558	กรรมการและรองประธาน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2541 - มี.ค. 2559	กรรมการบริหาร	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2546 - 2548	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด
						2536 - 2541	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	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/บริษัทประเภทธุรกิจ
5	นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาค ทองดี (กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม การเงิน)	66	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท เศรษฐศาสตรบัณฑิต, สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DOP 72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย - Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	-	-	ก.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน พ.ค. 2561-ปัจจุบัน พ.ค. 2560-ปัจจุบัน 2558 – ณ.ย. 2560 2558 – ปัจจุบัน 2556 – 2557 2555 – 2557 2545 – 2557 2545 – 2555	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหารและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม การเงิน กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียด เซสเท จำกัด (มหาชน) บริษัท ไร่แถม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์โฮปิ้ง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน)
6	นายสุรเดช นฤพล (กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลง นาม)	79	- วิทยาลัยอัสสัมชัญธุรกิจ - ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	0.03%	อาของ นายอมรินทร์ นฤพล	2545 – ปัจจุบัน 2512 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร ประธานกรรมการ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท รอยัล อินด์ัสตรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
7	นายอมรินทร์ นฤพล (กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลง นาม)	48	- ปริญญาตรี สาขาการเงิน Boston University รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD) : Director Certification Program (DOP) ปี 2547	0.41%	หลานของ นายสุรเดช นฤพล	ค.ศ. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน 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 เรียด เซสเท จำกัด บริษัท แกรนด์ เอสเตท 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)	71	- ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ (ภาควิชา คณิตศาสตร์และวิทยาการคอมพิวเตอร์) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถิติศาสตร์บัณฑิต คณะ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	-	-	เม.ย. 2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						มี.ค. 2561 – เม.ย. 2565	กรรมการอิสระและประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2561 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ทีทีบีบลิว จำกัด (มหาชน)
						2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาตอบแทน	บริษัท ไทยบริดจ์ ซีเมนต์ จำกัด (มหาชน)
						2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
						2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
						2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ประปาปทุมธานี จำกัด
						2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
						2554 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง
						2557 – 2561	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการประจักษ์ภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท โรงพยาบาลสุพรรณภูมิ จำกัด (รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงคมนาคม)
						2557 – 2561	กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ทีทีบีบลิว จำกัด (มหาชน)
						2557 – 2561	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ประปาปทุมธานี
						2554 – 2557	กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
						2554 – 2557	กรรมการบริหารความ เสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
9	นายพรชัย กิตติปัญญางาม (ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง)	77	- ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2778 - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547	-	-	เม.ย. 2565 – ปัจจุบัน เม.ย. 2558 – เม.ย. 2565 2555 – เม.ย. 2558 2515 – ปัจจุบัน 2547 – ปัจจุบัน 2564 – ปัจจุบัน 2548 – 2552 2548 – 2552 2549 – 2550	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ การบริหารความเสี่ยง กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ และ เหนียว กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ นายกสมาคมนักศึกษาเก่า ผู้ทรงคุณวุฒิ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท บัญชีกิจ จำกัด บริษัท สามชัย สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์ คณะพาณิชย์ศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตรและการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศาลรัฐธรรมนูญ
10	ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร (กรรมการอิสระ และ กรรมการ ตรวจสอบ)	65	- PH.D. of Education, Sardar Patel University, India - ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต (ศษ.ม.) วิชาเอกบริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยขอนแก่น - ปริญญาตรี การศึกษามัธยมศึกษา (กศ.บ.) วิชาเอกคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพิษณุโลก - หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วม เอกชนวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.) รุ่น 24 - หลักสูตรเสริมหลักสูตรระดับสูง (ส.น.ส.) 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 เลขาธิการคณะกรรมการการศึกษา อาชีวศึกษา เลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน รองเลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน ผู้ช่วยเลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา สำนักงานคณะกรรมการการศึกษขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษขั้นพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษขั้นพื้นฐาน

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
11	นายสมชาย ศิริรัตนวิพัทธ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการ บริษัท)	66	- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สาขาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	เม.ย. 2556 – ปัจจุบัน 2549 – 2555 2526 – 2549	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกฎหมาย ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ทนายความอาวุโส	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท เคพีเอ็น เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น, เคพีเอ็น คอร์ ปอเรชั่น, เคพีเอ็น แลนด์, เคพีเอ็น โฮลดิ้ง, เคพีเอ็น พลาสติก, เคพีเอ็น ออโตโมทีฟ, สถาบันกฎหมายวิรัช ทองแดง จำกัด บริษัท
12	นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ)	60	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (ระบบสหเทศ ธุรกิจ) Wollongong University รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	มี.ค. 2554 – ปัจจุบัน ธ.ค. 2550 – ก.ย. 2552 2549 – ก.ย. 2550 ธ.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 เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท บอซอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัดและ บริษัท บอซอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บอซอล คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท บอซอล ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ เอชเอสบี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ 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
13	นายสิทธิเดช เกียรติระจาย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี)	52	- 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 เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซีย แคปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานเอ็นเอสพีแอนด์ย้ง จำกัด บริษัท สำนักงานเอ็นเอสพีแอนด์ย้ง จำกัด
14	นายสมศักดิ์ สัยพิรุณสวัสดิ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ)	60	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	พ.ค. 2557 – ปัจจุบัน 2555 – ณ.ย. 2557 2555	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายก่อสร้าง,ออกแบบและ พัฒนาโครงการ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและพัฒนาโครงการ รองผู้อำนวยการแผนกออกแบบ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
15	นายพิรพล นนทสูติ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด)	48	- 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 เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด สำนักงานการท่องเที่ยวบริษัท 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/บริษัทประเภทธุรกิจ
16	นายสุทธิพงษ์ จิตนิหัย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)	59	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	2558 – ปัจจุบัน เม.ย. 2558 – ค.ค. 2558 2547 – 2558 2532 – 2547	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม ปฏิบัติการ 2 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่าย ออกแบบและพัฒนาธุรกิจ สถาปนิก	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท คาซ่า จำกัด
17	นางสาวสุภาพร ฉายะวรรณ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงิน)	48	- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	2558 – ปัจจุบัน 2557 – 2558 2546 – 2557 2541 - 2546	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย การเงิน ผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ ผู้ช่วยผู้จัดการ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี จำกัด

1.2 เลขาธิการบริษัท

นายสมชาย ตีรรัตนพิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งติดตามมติที่ประชุม
2. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการประชุมคณะผู้บริหารและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. เก็บรักษาสำนวนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
6. ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและข้อมูลกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

1.3 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัทฯ	บริษัทย่อย
นายวิชัย ทองแดง	X, ///	//
ดร. พิจิตต์ รัตกุล	//, /	//
นายศานิต อรรถญาณสกุล	//, ///	//
นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	//, ///, V	//
นายอมรินทร์ นฤหล้า	//, ///	//
นายสุรเดช นฤหล้า	//, ///	
นายวิวัฒน์ วิกากุล	//, ///, V	//
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	////	
นายพรชัย กิตติปัญญางาม	////	
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	////	
นายสมชาย ตีรรัตนไพฑักษ์	V	
นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์	V	
นายสาธิต เกียรติกระจาย	V	
นายสมศักดิ์ ชัยพิทรสวัสดิ์	V	
นายไพโรจน์ นนทสุติ	V	
นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย	V	
นางสาวชฎาพร ฉายะวรรณ	V	

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ
/// = กรรมการบริหาร

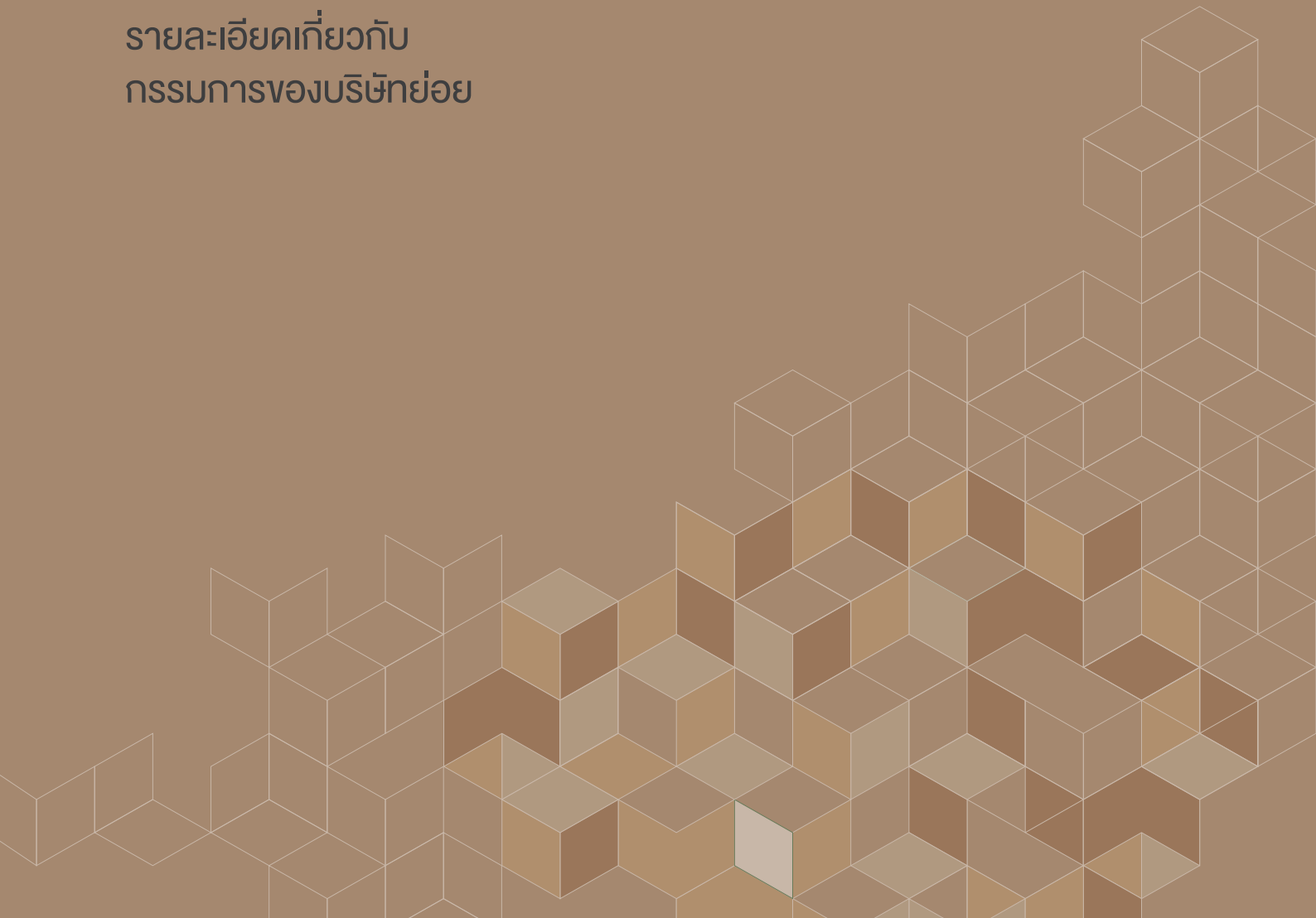
/ = ประธานกรรมการบริหาร
//// = กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

// = กรรมการ
V = ผู้บริหาร

เอกสารแนบ

2

รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการของบริษัทย่อย



เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

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

หมายเหตุ : // = กรรมการ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของกิจการร่วมค้า

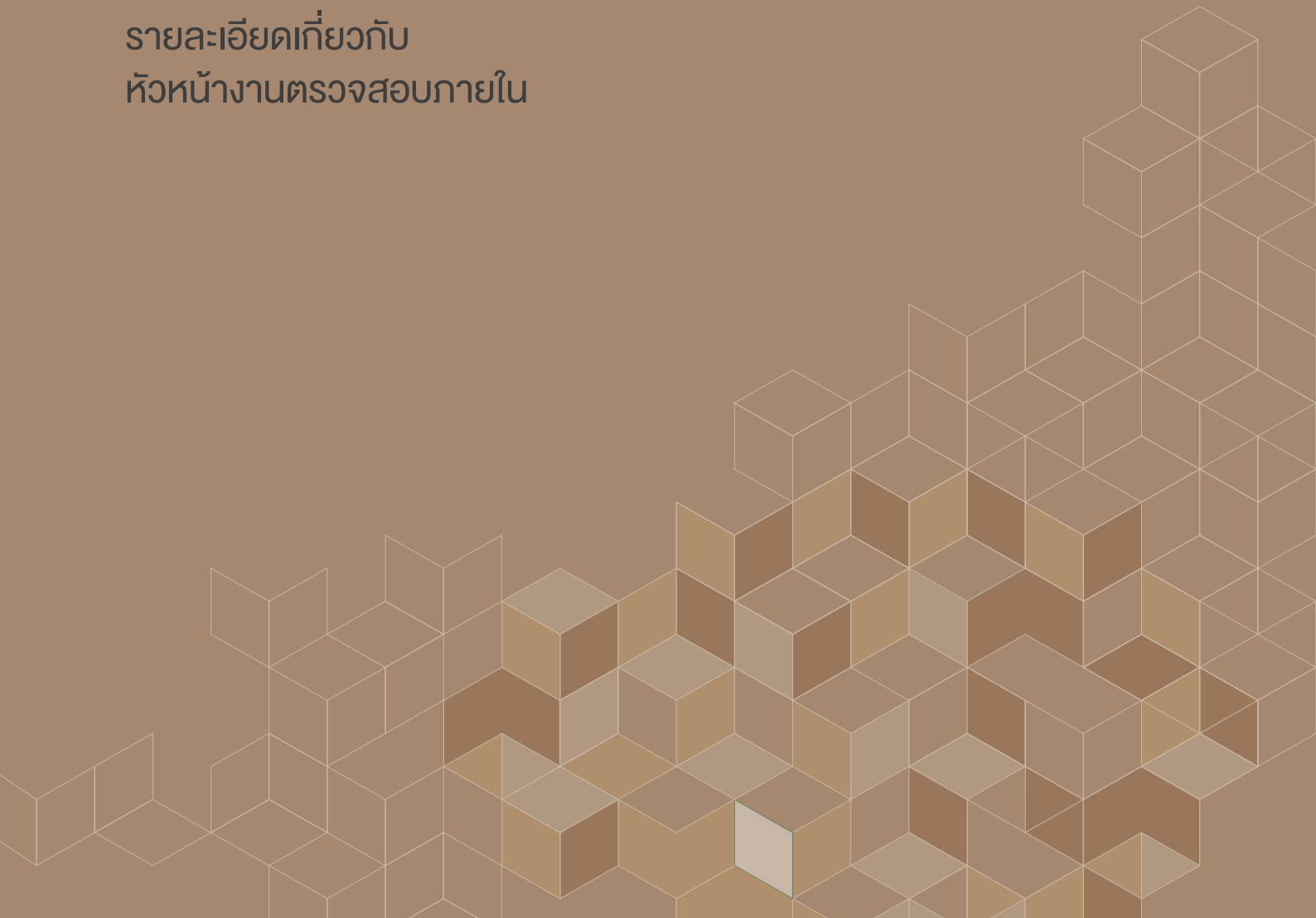
รายชื่อกรรมการ	กิจการร่วมค้า		
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอร์เรสต์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	//	//	//
2. นายวิทวัส วิภากุล	//	//	
3. นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ	//	//	
4. นายโยทาโร ทานากะ	//	//	
5. นายพิจิตต์ รัตตกุล			//
6. นางสาวเบญจมาศ กองวารีย์			//
7. นางสาวพัทธวิรา นิธิพรพิมพ์			//

หมายเหตุ : // = กรรมการ

เอกสารแนบ

3

รายละเอียดเกี่ยวกับ
หัวหน้างานตรวจสอบภายใน



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

(1) ชื่อและตำแหน่งงาน

ชื่อ : นายโรจน์ สุภิธร

ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการ - ตรวจสอบ

ประสบการณ์ทำงาน

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

ม.ค. 2552 – ส.ค. 2552 : ที่ปรึกษาอาวุโส, บจก. ดีลอยท์ ทัช โทมัสส์ ไชยยศ

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

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการ
ประเมินราคาทรัพย์สิน



เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์สิทธิการใช้ และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยไว้ใน “ส่วนที่ 1.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ”

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี

เอกสารแนบ

5

รายงานประจำปี
ของคณะกรรมการตรวจสอบ



รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2567 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่อการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2567 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงได้มีการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี เพื่อปรับปรุงจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบมจ. แกรนด์ แอสเสทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่าง เพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบและวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายงานการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2567 ทุกไตรมาสที่จัดทำโดยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปี 2567 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 2568

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจะนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง นายพรอนันต์ กิจนะวันชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7792 และ/หรือ นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์ กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5874 และ/หรือ นางสาว ศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5419 และ/หรือ นางสาวสุเมษา ตั้งอยู่สุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7627 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัทฯ

ในรอบปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ลงนาม)



นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ



HYDE
HERITAGE
THONGLOD

AMARA
RESIDENCES RAYONG

BAMBU
BEACH CLUB
BY AMARA

HYDE
SUKHUMVIT 11

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK

SHERATON
Hua Hin Pranburi Villas

SHERATON
Hua Hin Resort & Spa

SHERATON
Bangkok
Royal Orchid Riverside Hotel

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY

ห้องเลขที่ 3203-4 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32
388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (0) 2204 9900 โทรสาร (0) 2204 9999
Room 3203-4 Exchange Tower 32nd
388 Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok Thailand 10110
Tel. (0) 2204 9900 Fax. (0) 2204 9999
<http://www.grandeasset.com>