

รายงานประจำปี 2565

ANNUAL REPORT 2022



FORM 56-1 **ONE REPORT**

GRANDE ASSET
HOTELS & PROPERTY



สารบัญ

ส่วนที่



การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

5

- | | |
|---|----|
| 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท | 6 |
| 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง | 62 |
| 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน | 68 |
| 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | 71 |
| 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | 97 |

ส่วนที่



การกำกับดูแลกิจการ

101

- | | |
|--|-----|
| 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ | 102 |
| 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ | 110 |
| 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ | 121 |
| 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน | 130 |

ส่วนที่



งบการเงิน

141

เอกสารแนบ

- | | |
|--|-----|
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท | 233 |
| เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย | 247 |
| เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน | 249 |
| เอกสารแนบ 4 กริพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ | 252 |
| เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ | 254 |

คณะกรรมการบริษัท
Board of Directors



นายวิชัย

ทองแดง

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

Mr. Wichai

Thongtang

Chairman of the
Board of Directors
and Independent Director



ดร. พิจิตต

รัตกุล

รองประธานกรรมการ

Dr. Bhichit

Rattakul

Vice Chairman of the
Board of Directors



นายศานิต

อรรถญาณสกุล

กรรมการ

Mr. Sanith

Atthayanasakul

Director



นายวิทวัส

วิภากุล

กรรมการ

Mr. Vitavas

Vibhagool

Director



นางสาววิลาวัณย์

เหล็องนาคทองดี

กรรมการ

Ms. Wilawun

Leongnarktongdee

Director



นายสุรเดช
นฤหล้า
กรรมการ

**Mr. Suradej
Narula**
Director



นายอมรินทร์
นฤหล้า
กรรมการ

**Mr. Amarin
Narula**
Director



นายโลธาร์
ริชาร์ด เพห์
กรรมการ

**Mr. Lothar
Richard Pehl**
Director



นายชัยวัฒน์
อุทัยวรรณ

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

**Mr. Chaiwat
Uthaiwan**

Independent Director /
Audit Committee and Chairman
of the Risk Management



นายพรชัย
กิตติปัญญางาม

กรรมการอิสระ /
กรรมการบริหารความเสี่ยง
และประธานตรวจสอบ

**Mr. Pornchai
Kittipanyangam**

Independent Director /
Risk Management Committee and
Chairman of the Audit Committee



ดร. บุญรักษ์
ยอดเพชร

กรรมการอิสระ และ
กรรมการตรวจสอบ

**Dr. Boonrak
Yodpheth**

Independent Director and
Audit Committee



1

การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ 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 และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัท ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด หรือในอนาคตไปยังต่างประเทศ โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย
- (ค) **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่**
ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้
 - ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
 - โครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2562)

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

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

1.1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ 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 2565 บริษัท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 5,323,497,050 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,646,994,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 4,670,560,011.50 บาท

บริษัท และบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ พอสรุปได้ดังนี้

ปี 2563

- ในเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด เพื่อผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางให้ลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้ว 75 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.50

ปี 2564

- เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งเป็นบริษัทร่วม มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเรียกชำระเงินค่าหุ้นครั้งแรกหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 62.50 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระเงินเพิ่มทุนและจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564

- เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลคोट (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล คอต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT") เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท และได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("MFC") ในฐานะทรัสต์ของ GROREIT โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้งๆ ละ 1 ปี รวมเป็นระยะเวลาตลอดทั้งสัญญาเช่า 5 ปี และมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าตั้งแต่ปีที่ 3 - ปีที่ 5
- เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งเป็นบริษัทร่วม มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นทุกรายอีกหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระเงินเพิ่มทุนและจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564

ปี 2565

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

1.1.3. การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความเป็นคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เงินรับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน			
1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	303.52 ล้านบาท	เดือนกุมภาพันธ์ 2565	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 1,489.40 ล้านบาท ซึ่งใช้เงินครบทั้งจำนวนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ในรายงาน
เงินรับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ			
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	45.33 ล้านบาท	เดือนมีนาคม - เดือนมิถุนายน 2565	เพื่อใช้ลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งบริษัทใช้เงินครบทั้งจำนวนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ในรายงาน
2. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	154.67 ล้านบาท	เดือนมีนาคม - เดือนมิถุนายน 2565	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งบริษัทใช้เงินครบทั้งจำนวนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งไว้ในรายงาน

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้ – ใช้เงินครบตามวัตถุประสงค์ในปี 2565

ตราสาร หนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้ เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของ การใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการ ดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไป ตามวัตถุประสงค์
หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2	1. เพื่อชำระคืนเงินกู้	263.39 ล้านบาท	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2565	เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบัน การเงิน
	2. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	84.43 ล้านบาท	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2565	เพื่อเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในการนำเงินไปใช้ ลงทุนในธุรกิจโรงแรม โครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ อื่นๆ
	3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนใน กิจการ	384.28 ล้านบาท	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2565	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กิจการ
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565	1. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือ หนี้จากการออกตราสารหนี้	376.10 ล้านบาท	เดือนมกราคม 2565	เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบัน การเงิน
		623.90 ล้านบาท	เดือนกุมภาพันธ์ 2565	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบ กำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 1,489.40 ล้านบาท
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565	1. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนใน กิจการ	200 ล้านบาท	ภายในเดือน สิงหาคม 2565	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กิจการ
หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2	1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการ ออกตราสารหนี้	300 ล้านบาท	เดือนธันวาคม 2565	เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ ถอนในเดือนธันวาคม 2565 จำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ ถอนในเดือนมีนาคม 2566

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทจากการเสนอขายตราสารหนี้ – ยังใช้เงินไม่ครบตามวัตถุประสงค์

ตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565	1. เพื่อใช้ในการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	70.93 ล้านบาท	ภายในปี 2565	เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
	2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้	1,302.70 ล้านบาท	เดือนกรกฎาคม 2565	เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน
		1,402.20 ล้านบาท	เดือนตุลาคม 2565	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2565 จำนวน 1,402.20 ล้านบาท
	3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	724.17 ล้านบาท	ภายในเดือนมีนาคม 2566	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1	1. เพื่อใช้ในการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน	10 - 120 ล้านบาท	ภายในเดือนสิงหาคม 2566	เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม
	2. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้	276.50 ล้านบาท	เดือนมกราคม 2566	เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2566 จำนวน 276.50 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2566
	3. เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ	541.50 - 651.50 ล้านบาท	ภายในเดือนสิงหาคม 2566	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

1.1.4. ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ
เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่น

1. บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้
ออกหุ้นกู้ (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบ
ระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.0 : 1 (สามจุดศูนย์ต่อหนึ่ง) และไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุด
ห้าต่อหนึ่ง) ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

“จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ”

หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้
ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย
หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและ
ส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน
อ่าวล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ
หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุล
รวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้
อันเกี่ยวข้องกับการขอก่อนหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
เพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการ
อื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสด
ตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของ ผู้ออก
หุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อ
ป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง เจ้าหนี้
การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการ
เปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น”

หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของ
ผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้
ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

“งบดุลรวม”

หมายถึง งบดุลของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อยฉบับล่าสุดที่รับการ
ตรวจสอบ หรือสอบทาน (แล้วแต่กรณี) โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึง
กำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับ
อนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม						
ห้องพัก	999	53	259	40	462	40
อาหารและเครื่องดื่ม	523	27	161	24	299	26
อื่น ๆ ¹	37	2	18	3	32	3
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559	82	438	67	793	69
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	136	7	60	9	171	15
รายได้ค่าเช่า	31	2	17	3	36	3
เงินปันผลรับ	11	1	11	2	11	1
รายได้อื่น ²	157	8	124	19	133	12
รวมรายได้ทั้งสิ้น	1,894	100	650	100	1,144	100
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (%)	191%		(43%)		(64%)	
อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงแรม (%)	256%		(45%)		(69%)	
อัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	127%		(65%)		(59%)	

หมายเหตุ 1) รายได้อื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน ศูนย์ออกกำลังกาย และศูนย์บริการธุรกิจ เป็นต้น
 2) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากบริหารจัดการ รายได้จากกรยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปป่า กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

1.2.2. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ประกอบธุรกิจ 4 ประเภท ได้แก่

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

โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium)

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

โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

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

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

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

โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit)

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

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

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11)

สืบเนื่องจากความสำเร็จในการพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงให้ความสนใจต่อห้องชุดขนาดเล็กถึงปานกลางอยู่อีกเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงได้จัดซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 11 เพื่อพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เพื่อตอบสนองความต้องการห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กถึงปานกลางของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยให้บริษัทออกแบบที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้ง 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 เพนท์เฮ้าส์ และวิลล่า เพนท์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 27 ถึง 178 ตารางเมตร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบันทางโครงการยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มเป้าหมาย High-End ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

โครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ (Hyde Heritage Thonglor)

โครงการ “ไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ” เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ซึ่งประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 45 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 311 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน และ พื้นที่แฮร์ส 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 ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหารชั้นนำเลิศ โรงเรียนนานาชาติ และโรงเรียนระดับแนวหน้าของประเทศ อยู่ใกล้โรงพยาบาลชั้นนำ เช่น รพ. สมิติเวช รพ. บำรุงราษฎร์ หรือศูนย์การค้าระดับลักซ์ชีวิ เช่น เอ็มควอเทียร์ (Emquartier), เอ็มโพเรียม (Emporium)

โครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ เกิดจากการผนึกกำลังกันระหว่าง 3 บริษัทชั้นนำของไทย และระดับโลก ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซุมิโตโม ฟอเรสตี ลิงคโปร แอลทีดี บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อันดับ 1 ใน 5 ของประเทศญี่ปุ่น มาร่วมกันพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองไทย

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

โครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง (Amatara Residences Rayong)

โครงการอมาธารา เรสซิเดนเซส ระยอง เป็นโครงการที่พักอาศัยระดับเวิลด์คลาส ที่มุ่งเข้ามาสร้างปรากฏการณ์ใหม่ให้กับที่พักอาศัยระดับลักซ์ชีวิในประเทศไทย ภายใต้แนวคิดการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและส่งเสริมสุขภาพแบบองค์รวม (Holistic Wellness) ตัวโครงการซ่อนตัวอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ แวดล้อมไปด้วยต้นไม้มากกว่า 5,500 ต้น ซึ่งได้มีการอนุรักษ์ไว้เป็นอย่างดี ตั้งอยู่บนภูเขาที่มองเห็นทะเลอ่าวไทย และ เกาะต่างๆ โครงการมีพื้นที่ 37 ไร่ ประกอบด้วยพูลวิลล่า 61 หลัง มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 ชั้น ขนาดเริ่มตั้งแต่ 2 - 4 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำพื้นที่ส่วนกลาง

ประกอบด้วย สระว่ายน้ำอินฟินิตี้ ร้านอาหารสุดพิเศษ และโอเชียน สกาย บาร์ ฯลฯ ทั้งหมดจะเข้ามาเติมเต็มไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิต และสร้างประสบการณ์เหนือระดับให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

ทางโครงการฯ ยังได้รับความร่วมมือจาก “Amatara Welleisure Resort” ผู้ประกอบธุรกิจรีสอร์ทและการให้บริการเพื่อสุขภาพชั้นนำของไทย (Holistic Wellness) มอบประสบการณ์สุขภาพดีแบบ Holistic Wellness ให้ผู้พักอาศัยด้วยพูล วิลล่าระดับ 5 ดาว ตั้งตระหง่านริมทะเล ท่ามกลางธรรมชาติ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ย้ำจุดแข็งที่ตั้งโครงการในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจ “อีอีซี” พร้อมก้าวสู่ “จุดหมายปลายทาง” ที่พักอาศัยด้านสุขภาพระดับเวิลด์คลาสแห่งใหม่ในอนาคตยุคใหม่แห่งการพักอาศัยที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมพร้อมเสริมสร้างสุขภาพที่ดี ผสมผสานไปกับความหรูหราอย่างลงตัว เริ่มต้นขึ้นแล้วที่จังหวัดระยอง บนชายฝั่งอันเลื่องชื่อของประเทศไทย

ความคืบหน้าล่าสุด ปัจจุบันพูลวิลล่า 9 หลังแรกสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เผยความเป็นไทยร่วมสมัยที่นำสถาปัตยกรรมดั้งเดิม ประสานเข้ากับการตกแต่งภายในที่ทันสมัย โดยการออกแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เน้นสร้างความกลมกลืนกับธรรมชาติ อาทิ การใช้แสงสว่างจากธรรมชาติ วัสดุที่ใช้เป็นออร์แกนิกที่มาพร้อมเทคโนโลยีล้ำสมัยที่จะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย เช่นเดียวกับโปรแกรมการดูแลสุขภาพ การพักผ่อนและเวิร์คช็อปต่างๆ จะมุ่งส่งเสริมและเน้นการสัมผัสธรรมชาติ เพื่อให้คนทุกวัยตั้งแต่รุ่นเด็กจนถึงรุ่นใหญ่ ได้มีประสบการณ์ชีวิตที่แตกต่างหลากหลาย โดยมีเป้าหมายสูงสุดคือทำให้ผู้พักอาศัยทุกคนได้พบกับวิถีของตัวเองในการมีสุขภาพที่ดี ทั้งร่างกาย ความคิด และจิตวิญญาณ ทั้งนี้ โครงการยังได้รับรางวัล Best Wellness Lifestyle Development จากงาน Property Guru Thailand Property Awards 2022

- (๗) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเอง หรือเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อหรือเช่าที่ดิน จัดหาและจัดจ้าง ที่ปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ซัพพลายเออร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการดังกล่าว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัท ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ บริษัท Hyatt International Corporation ให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม โดยบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) กรุงเทพมหานคร โรงแรมรอยัลออคิด เซอร่าตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส (Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers) ซึ่งบริษัทเข้าซื้อธุรกิจมาในเดือนเมษายน 2561 โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort and Spa) จังหวัดเพชรบุรี และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กลุ่ม Marriott International ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำ มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 7,000 แห่ง ในกว่า 100

ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ณ ปัจจุบัน Marriott International บริหารโรงแรมทั้งหมด 30 แบรนด์ ได้แก่ Westin®, Sheraton®, W®, St. Regis®, JW Marriott®, The Ritz-Carlton®, The Luxury Collection®, EDITION®, BVLGARI®, Marriott®, Marriott Executive Apartments®, Delta Hotels®, Renaissance Hotels®, DESIGN HOTELS®, Autograph Collection®, Le Meridian®, TRIBUTE PORTFOLIO®, Courtyard Marriott®, SpringHill Suites®, FourPoints® by Sheraton, Aloft®, Residence Inn®, AC Hotels®, Gaylord®, Protea Hotels®, Fairfield Inn®, TownePlace Suites by Marriott®, Moxy Hotels® และ Element by Westin® ขณะที่บริษัท Hyatt International Corporation เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit) ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งใหม่ให้กับบริษัท โดยโรงแรมได้เปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม 2562 ซึ่งกลุ่ม Hyatt International Corporation เป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำระดับ 4-5 ดาว มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรม และมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 700 แห่ง ในกว่า 54 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ดีที่สุดในโลก ณ ปัจจุบัน Hyatt International Corporation บริหารโรงแรมทั้งหมด 12 แบรนด์ ได้แก่ Park Hyatt®, Grand Hyatt®, Hyatt Regency®, Hyatt Hotels®, Andaz®, Hyatt Centric®, Unbound Collection®, Hyatt Place®, Hyatt House®, Hyatt Ziva®, Hyatt Zilara® และ Hyatt Residence Club®

รายละเอียดโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท มีดังต่อไปนี้

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

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

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

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท ประกอบด้วยชั้นให้บริการ ดังนี้

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

ด้านห้องพัก

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

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง
1. Deluxe	220
2. Premium Deluxe	50
3. Executive Deluxe	61
4. Deluxe Suite and Executive Suite	30
5. Presidential Suite	1
รวม	362

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

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

นอกจากนี้ ทางโรงแรม ยังจัดให้มีการตกแต่งและให้บริการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ดังนี้

ประเภท	รายละเอียด
Handicap Room	บนชั้น 10 สำหรับลูกค้าที่มีความบกพร่องทางร่างกาย
Westin Executive Club Lounge	บนชั้น 24 สำหรับลูกค้า นักธุรกิจระดับผู้บริหาร ที่ต้องการ ความเป็นส่วนตัวและบริการพิเศษอื่นๆ ทั้ง Check In / Out อาหารเช้า อาหารว่าง สำหรับลูกค้าที่เข้าพักบนชั้น 22-24

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	2565	2564	2563
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	58.3%	19.5%	17.2%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	4,034	2,308	4,017

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มุ่งเน้นการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการจัดเลี้ยง โดยเน้นที่คุณภาพของบริการที่ประทับใจ และคุณภาพของอาหารที่จัดเตรียมโดยพ่อครัวที่มีประสบการณ์ ภายในโรงแรมมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

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

นอกจากนี้ ในด้านการจัดเลี้ยง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ ลูกค้าที่ต้องการจัดงานแต่งงาน งานประชุมสัมมนา งานเปิดตัวสินค้า งานสังสรรค์ของราชการและบริษัทเอกชน โดยมีห้องประชุมสัมมนาและจัดเลี้ยงหลายลักษณะเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละประเภท ดังนี้

ห้องสัมมนา/จัดเลี้ยง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ชั้น	ความจุ (คน)
ห้อง แกรนด์ บอลรูม (Grand Ballroom)*	624.00	7	คอกเทล / บุฟเฟต์ 500 / 350
ห้องบอลรูม A (Ballroom A)	312.00	7	คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130
ห้องบอลรูม B (Ballroom B)	312.00	7	คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130
ห้องสเตอเรียม 1 และ 2 เปิดเชื่อมต่อกัน (State Room 1+2)	153.00	8	คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60
ห้องสเตอเรียม 1 (State Room 1)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสเตอเรียม 2 (State Room 2)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสเตอเรียม 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 ไบบรารี (Altitude Library)	49	25	คอกเทล / บอร์ดรูม 20 / 15

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

การให้บริการด้านอื่นๆ

โรงแรมมีบริการด้านอื่นๆ เพื่อความสะดวกสบายของลูกค้า ได้แก่ ศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center) บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตลอด 24 ชั่วโมง บริการซักรีด สำนักงานตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่า ลิมุซีน 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® เป็นบริการ

พิเศษสำหรับลูกค้าของเวสทินที่มาใช้บริการห้องพักแบบครอบครัว ซึ่งเน้นความสำคัญของเด็ก โดยจัดอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับเด็กไว้บริการเป็นพิเศษ ตลอดจนของเล่น เตียงสำหรับเด็กเล็ก ซึ่งเป็นเครื่องมือพิเศษที่จัดไว้ตามมาตรฐานเวสทินไว้บริการเด็กที่มีอายุระหว่าง 3-12 ปี

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

โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง 30 สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย อยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานตากสินเพียง 1.6 กิโลเมตร ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร โรงแรม และห้างสรรพสินค้า อีกทั้งยังอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โรงแรมบริหารจัดการโดยกลุ่ม Marriott International ในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ที่จอดรถ อาคารมีทั้งหมด 28 ชั้น มีห้องพักจำนวนทั้งหมด 726 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้อง ดังนี้

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

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

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

โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	2565	2564	2563
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	35.3%	6.2%	20.2%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,120	2,345	3,063

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 ให้บริการห้องพักพร้อมจำนวน 241 ห้อง โดยเป็นห้องสวีทจำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักเชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลากูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตรทอดตัวตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้ธรรมชาติแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งผลิตเพลินกับวิวทะเล ห้องฟ้าสีคราม และชายหาดที่สวยงาม ห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย อบอุ่นด้วยโทนสีและการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย ภายในห้องพักประกอบด้วย “เชอราตัน สวิต สลিপเปอร์เบ็ด” เติยงนอนลิขสิทธิ์เฉพาะของเชอราตัน ห้องน้ำกว้างขวางโดดเด่นด้วยกระจกขนาดใหญ่ มีอ่างอาบน้ำแยกกับห้องอาบน้ำแบบฝักบัว และแอลซีดีทีวี สามารถเลือกพักในห้องพักแบบมีสวนส่วนตัวหรือห้องพักติดสระว่ายน้ำที่เพียงแค่วางลงจากระเบียงก็สามารถผลิตเพลินกับการว่ายน้ำได้ทันที ห้องสวีทมีทั้งหมด 12 ห้อง ขนาด 98 ตารางเมตร ติดตั้งแอลซีดีทีวีพร้อมเครื่องเล่นดีวีดี ตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่มีมุมแต่งตัว ชุดคลุมอาบน้ำผ้าไหม ผลิตภัณฑ์ของใช้ในห้องพักจาก Shine for Sheraton™ bath amenities ทุกห้องพักมีระเบียบส่วนตัวสำหรับนั่งพักผ่อนภายนอก อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และ อินเทอร์เน็ตแบบไร้สายในห้องพักอำนวยความสะดวกให้ผู้เข้าพักไม่พลาดทุกการติดต่อ

ห้องอาหารและบาร์ของรีสอร์ทมีบริการทั้งอาหารไทยต้นตำรับ เมนูเด่นจากประเทศต่างๆ ในเอเชีย รวมทั้งอาหารนานาชาติ นอกจากนั้นยังมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มความสุขสนุกสนานในวันพักผ่อนแก่ผู้เข้าพัก อาทิ เทนนิส กีฬาทางน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ สนามกอล์ฟระดับโลกที่อยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ท หรือเลือกผ่อนคลายที่ “ชาวัน สปา ฟอว์ เชอราตัน” ซึ่งให้บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล และทรีทเมนต์ต่างๆ ที่ช่วยฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย หรือเพื่อเสริมความงาม สำหรับผู้เข้าพักวัยเยาว์ “สตาร์ คลับ” เป็นพื้นที่กิจกรรมของคุณหนูๆ มีทั้งกิจกรรมเสริมทักษะและสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินของเด็กๆ โดยเฉพาะ

ด้านห้องพัก

ห้องพักแบบเดอลักซ์ ประกอบด้วย เดอลักซ์ การ์เด็น วิว เดอลักซ์ การ์เด็น เทอเรซ เดอลักซ์ ลากูน วิว เดอลักซ์ ลากูน แอคเชส และ เดอลักซ์ โอเชียน พร้อมท์ ห้องพักแบบสวีท ประกอบด้วย ลากูน สวิต และ โอเชียน สวิต

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

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

โรงแรมเซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	2565	2564	2563
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	50.2%	33.0%	32.1%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	3,339	2,862	3,693

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

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

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

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

การให้บริการด้านอื่นๆ

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

นอกจากนี้เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์อย่างมีระดับไม่เหมือนใคร ให้กับงานเลี้ยงสังสรรค์ของคุณ ไม่ว่าจะเป็นงานเลี้ยงริมสระในแบบลาгуn งานเลี้ยงท่ามกลางสวนเขียวชอุ่ม หรืองานเลี้ยงในบรรยากาศสบายๆ ริมทะเลอ่าวไทย โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถเนรมิตความประทับใจในทุกรูปแบบ ให้ทุกโอกาสสำคัญเต็มเปี่ยมไปด้วยช่วงเวลาแห่งความน่าประทับใจและน่าจดจำ

สตาร์ คลับ คลับสำหรับเด็กๆ เสนอพื้นที่พิเศษเฉพาะสำหรับเด็กอายุระหว่าง 4-12 ปี ลักษณะเหมือนบ้านรูปทรงลูกเต๋าสีสดใสขนาดใหญ่ แยกจากตัวอาคารของรีสอร์ท พื้นที่กว้างขวาง เพอร์ริเจอร์สีสดใส อุปกรณ์ต่างๆ ออกแบบมาเพื่อเด็กๆ โดยเฉพาะ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เด็กๆ ได้สนุกกันอย่างเต็มที่กับของเล่น อุปกรณ์การเรียนรู้ที่ช่วยเสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ของเด็กๆ ควบคู่ล้อมรอบด้วยสนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น ทุกๆ วัน สตาร์คลับจัดกิจกรรมที่ช่วยฝึกฝนความคิดและจินตนาการของเด็กๆ สนามเด็กเล่นด้านหน้าสตาร์ คลับเป็นพื้นที่ที่ให้เด็กๆ สนุกสนานและได้ออกกำลังกายมากยิ่งขึ้น เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-18.00 น.

ชาयน์ สปา ฟอรั เซอราตัน (Shine Spa for Sheraton™) ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของรีสอร์ท ภายในมีห้องทรีตเมนต์ 12 ห้อง รวมทั้งห้องทรีตเมนต์แบบสวีท 2 ห้อง ห้องวารีบำบัด ห้องอาบน้ำที่สามารถนวดตัวด้วยสายน้ำ อ่างจากุซซี่ ห้องชาวน้ำ ห้องอบไอน้ำที่แยกเป็นสัดส่วนกันระหว่างชายและหญิง ติดกันคือ “ชาลอน” คู่มือปรนนิบัติความสวยงามของผมและเล็บให้กับผู้มาพักผ่อน ชายน์ สปา ฟอรั เซอราตัน บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล บำบัดและบำรุงด้วยทรีตเมนต์ต่างๆ กว่า 40 รายการ อาทิ ทรีตเมนต์เพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย แยกคนสำคัญของ ชายน์ สปา จะได้รับความสุขไปกับมาตรฐานสปาสาละระดับสูงด้วยทรีตเมนต์ที่หลากหลาย ได้รับการออกแบบโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออก และตะวันตก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ความผ่อนคลายอย่างล้ำลึก ทั้งการขัดตัว การฟื้นฟู และการนวดบำรุงผิว หรือทรีตเมนต์ยอตนียมนันเป็นเอกลักษณ์ของชายน์ สปา รวมไปถึงผลิตภัณฑ์ของสปาระดับสูง Terraké จากประเทศฝรั่งเศส ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจของความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ (Forces of Nature) อันได้แก่ ธรณี (Earth) วารี (Water) สายลม (Air) พืชพรรณ (Plants) เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-21.00 น.

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

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอแรงบันดาลใจแห่งเอกลักษณ์ของการพักผ่อนที่จะคงอยู่ในความทรงจำอันล้ำค่าตราบนานเท่านาน ด้วยวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวจำนวน 53 หลัง บนทำเลที่ตั้งท่ามกลางวงล้อมอันเขียวชอุ่ม และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อน นานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปราณบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่างๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรอย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่มีใครเสมอเหมือน พร้อมสไตล์ของการบริการชั้นเลิศด้วยการเช็กอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเลอร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำรับอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ “ห้องอาหารดาหลา” และ “ห้องอาหารลู่ลา ลาปราน” ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอึดอัดและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสีสันของทุกมื้ออาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอการเชื่อมโยงไปถึง เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา สำหรับการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ชายน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน และห้องอาหารทั้ง 5 แห่ง รวมถึงฟิตเนส เซนเตอร์ และสระว่ายน้ำแบบลากูน และสตาร์คลับอีกด้วย

ด้านห้องพัก

ท่ามกลางสวนสวยอันร่มรื่น ระเบียงพักผ่อนอันเปิดโล่ง ศาลาคล้ายร้อนริมสระน้ำที่มอบความเป็นส่วนตัว ผักบัวที่แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ หรือแม้แต่อ่างอาบน้ำกลางแจ้งที่รายล้อมด้วยดอกบัวสีสันสวยงาม วิลล่าแต่ละหลังได้รับการตกแต่งในโทนสีอบอุ่น สอดแทรกความสดใสของเส้นสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นความเรียบง่ายหากแต่สะดวกสบายในสไตล์ “พูลวิลล่า” พื้นที่ใช้สอยแบบร่วมสมัยของ “ดูเพล็กซ์ พูลวิลล่า สวีท” ความเป็นส่วนตัวอันโดดเด่นในแบบ “พูลวิลล่า สวีท” วิลล่าในทุกสไตล์ยังคงดำรงไว้ซึ่งคุณค่าหลักของแบรนด์ เต็มจนนอนหนุนสบายอันเป็นเอกลักษณ์ “เชอราตัน สวีท สลึปเปอร์ เบด” ที่จะช่วยให้การพักผ่อนในทุกค่ำคืน เป็นเวลาอันแสนสุข รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดแทรกด้วยความทันสมัยในด้านเทคโนโลยี อาทิ สัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง แท่นวาง Docking Station ซึ่งจะยกระดับประสบการณ์แห่งการพักผ่อน

คล้ายให้กับผู้มาเยือนที่ค้นหาการพักผ่อนอย่างมีไลฟ์สไตล์ ให้ดื่มด่ำกับบรรยากาศของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย หากแฝงไว้ด้วยความเป็นส่วนตัวอย่างแท้จริง

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก

ในระยะ 3 ปี โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	2565	2564	2563
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	46.8%	57.6%	50.6%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	7,221	5,937	6,070

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารดาหลา ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ **ดาหลา** ยังนำเสนอเอกลักษณ์อันโดดเด่นของแบรนด์เชอราตันที่ใส่ใจสุขภาพด้วย **“คัลเลอร์ ยัวร์ เพลท”** เมนูที่จะสร้างสมดุลและสีสันให้กับอาหารจานโปรดสำหรับทุกคนในครอบครัว และช่วงเวลาของ **“เชอราตัน โซเชียล อวเวอร์”** สังคมเพื่อพบปะสังสรรค์ในอีกระดับของการลิ้มรสไวน์คัสสรรพิเศษคุณภาพเยี่ยม เปิดให้บริการอาหารเช้าแบบบุฟเฟ่ต์ตั้งแต่เวลา 7.00-11.00 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.00-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-24.00 น. พิเศษทุกวันเสาร์กับบุฟเฟ่ต์แบบบาร์บีคิวในมือค้ำ

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

การให้บริการด้านอื่นๆ

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

เชอราตัน แกลลอรี ร้านจำหน่ายสินค้า ภายใต้แบรนด์ Paul Ropp

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit)

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัท บริหารจัดการโดย Hyatt International Corporation โดยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม 2562

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวขนาด 31 ชั้นตั้งอยู่ริมถนน สุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 มีสะพานเชื่อมโดยตรงเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามกีฬาแห่งชาติ มีห้องพัก หลากหลายแบบจำนวนรวมทั้งสิ้น 273 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งห้องอาหารไทยและ นานาชาติ ห้องประชุมจัดเลี้ยงและห้องบอลรูม ฟิตเนสเซ็นเตอร์ที่พร้อมบริการตลอด 24 ชั่วโมง สระ ว่ายน้ำแบบ free form พร้อมจากูชี่กกลางแจ้งและห้องอบไอน้ำ

ด้านห้องพัก

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทมีห้องพักจำนวน 273 ห้อง ตั้งอยู่บนชั้น 7 ถึงชั้นที่ 28 โดยแบ่งลักษณะของห้องพักได้ดังนี้

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

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

ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	2565	2564	2563
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	58.7%	12.5%	16.4%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	4,754	2,956	5,209

ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

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

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

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

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

(ก) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้บริษัท ดังนี้

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

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

1.2.3. การตลาดและการแข่งขัน

(ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

เครื่องชี้กิจกรรมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2565 สะท้อนภาพการฟื้นตัวดีขึ้น แต่ยังไม่ทั่วถึงแม้การเปิดโครงการใหม่กลับมาเติบโตแรงขึ้น แต่มาจากปัจจัยเฉพาะทางธุรกิจ ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใหม่หรือจากนิติบุคคลยังชะลอตัว ความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจหลังโควิดคลี่คลายและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยกลับมาเร่งลงทุนเปิดโครงการใหม่ จากข้อมูลของ AREA พบว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีอัตราการเติบโตสูงถึง 110% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (YoY) หรือมีจำนวน 7.7 หมื่นหน่วย แต่การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ที่เร่งตัวขึ้นน่าจะมาจากปัจจัยเฉพาะทางธุรกิจด้วย เนื่องจาก Backlog ของผู้ประกอบการบางรายลดลง จากที่มีการเร่งระบายที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในพอร์ตไปในช่วงที่ผ่านมา ทำให้มีผลต่อการรับรู้รายได้ทางธุรกิจในระยะข้างหน้า ดังนั้น ผู้ประกอบการยังคงต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างมากกว่า 1 ปี และจากทิศทางต้นทุนก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการบางรายเลือกเปิดโครงการในปีนี้ เพื่อต้องการที่จะล็อกต้นทุนทางธุรกิจ

สำหรับที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2565 นี้ มากกว่าครึ่งมาจากการเปิดตัวคอนโดมิเนียม และส่วนใหญ่ที่เปิดตัวเป็นกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 55% ของจำนวนที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งหมด) ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการบ้านล้านหลัง ซึ่งสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท ขณะที่กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ยังฟื้นตัวไม่ถึง เนื่องจากกำลังซื้อของครัวเรือนโดยรวมยังมีความเปราะบางจากภาวะค่าครองชีพและหนี้ที่สูง และการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองที่ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อ ในปี 2565 ตลาดได้รับปัจจัยหนุนสำคัญจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนซื้อขาย รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการ LTV โดยจากข้อมูลของ REIC พบว่า ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2565 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เติบโต 8.5% (YoY) แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า การโอนกรรมสิทธิ์จากนิติบุคคลหรือเป็นการโอนที่อยู่อาศัยใหม่ปรับตัวลดลง 5.3% (YoY) ขณะที่การโอนฯ จากบุคคลธรรมดาหรือการโอนที่อยู่อาศัยมือสอง เติบโตสูงถึง 26.5% (YoY) ซึ่งมาจาก

หลายสาเหตุ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ (มีผลต่อจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเข้าสู่ตลาดในปี 2565) และยอดการจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (Take up rate) อยู่ระดับต่ำ จึงมีผลต่อยอดโอนฯ ในปีนี้ นอกจากนี้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยใหม่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่สูง (เมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอย) แม้จะมีโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขายจากผู้ประกอบการ แต่ผู้บริโภคบางกลุ่มหันไปเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมือสองที่ก็มีการประกาศขายมากขึ้นด้วยแทน

อย่างไรก็ตาม ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2565 อาจจะเห็นการเร่งตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากขึ้น หลังจากที่มาตราการผ่อนปรน LTV จะสิ้นสุดลงสิ้นปีนี้ แต่ก็ยังคงต้องขึ้นอยู่กับความสามารถและคุณสมบัติของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2566 เพิ่มมุมมองเชิงระวังมากขึ้น จากสภาพแวดล้อมตลาดที่มีความไม่แน่นอนสูงทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ยังฟื้นไม่ทั่วถึง ขณะที่ธุรกิจมีโจทย์ท้าทายมากขึ้น ในปี 2566 ความต่อเนื่องในการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมีมุมมองที่ระมัดระวังมากขึ้น แม้คาดว่ากิจกรรมเศรษฐกิจของประเทศและรายได้ของประชาชนน่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้น ทำให้กลุ่มที่มีความพร้อมก็อาจจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับทิศทางการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างอาคารชุดของชาวต่างชาติที่น่าจะทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2565 จากการเปิดประเทศและมาตรการดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูง

โดยนอกจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะจากแนวโน้มเศรษฐกิจหลักของโลกเข้าสู่ภาวะชะลอตัวแล้ว ตลาดยังมีอีกหลายปัจจัยท้าทายและต้องติดตาม ดังนี้ การต่ออายุมาตรการแบ่งเบาภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ยังต้องรอความชัดเจน ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองที่อยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ ในกรณีที่ทางการต่ออายุมาตรการดังกล่าว ก็คงจะเป็นปัจจัยบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยประเมินว่า ในทุก 1 ล้านบาท ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะประหยัดค่าใช้จ่ายจากมาตรการนี้ประมาณ 2.98% หรือคิดเป็นเม็ดเงิน 29,800 บาท

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้มีการประเมินว่า ในปี 2566 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (รวมนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา) ในปี 2566 น่าจะมีจำนวนประมาณ 1.75 -1.82 แสนหน่วย หดตัว 2.8% ถึงขยายตัว 1.1% จากที่คาดว่าจะขยายตัว 7.5% ในปี 2565 ทั้งนี้ กรอบประมาณการนี้ ได้คำนึงถึงกรณีที่ทางการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ แล้ว แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในปี 2566 แรงกดดันต่ออำนาจการซื้อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ซื้อที่จำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อสถาบันการเงิน เนื่องจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นสัญญาอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แม้จะมีระยะเวลาการผ่อนชำระเป็นเทอมที่นานก็ตาม

การปรับขึ้นของต้นทุนธุรกิจ มีผลต่อราคาที่อยู่อาศัยและสภาพคล่องของผู้ประกอบการ โดยต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่สำคัญมีทิศทางการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ราคาที่ดิน ราคาสต็อกก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน รวมถึงต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น เมื่อต้นทุนการดำเนินธุรกิจสูงขึ้นย่อมจะส่งผล

ต่อมายังราคาที่อยู่อาศัยในปี 2566 ให้ปรับตัวสูงขึ้น ขณะเดียวกันผู้ประกอบการบางรายอาจจะมีต้นทุนในส่วนของการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นด้วย

อุปทานคงค้างในตลาดยังอยู่ในระดับสูง แม้ช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการเร่งทำตลาดไปแล้วบ้าง แต่ไปข้างหน้าจะยังมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเข้ามาเติม โดยคาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ณ สิ้นปี 2565 น่าจะสูงกว่าช่วงครึ่งปีแรกที่มีประมาณ 2.07 แสนหน่วย ส่วนหนึ่งสะท้อนจากอัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (Take up rate) โดยเฉลี่ยที่หดตัวในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในช่วง 9 เดือนแรก ส่วนประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

เมื่อประกอบกับการเร่งลงทุนเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่มระดับราคา 2.0 - 5.0 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 57% ของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขาย) ซึ่งแม้จะเป็นระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของคนในประเทศส่วนใหญ่ แต่ท่ามกลางการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่ยังต้องใช้เวลา จึงทำให้ตลาดจะยังมีการแข่งขันที่รุนแรง

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงมองว่า ในปี 2566 การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล อาจลดลงเป็น 8.9-9.6 หมื่นหน่วย หรือหดตัว 6.3% ถึง ขยายตัว 1.1% เทียบกับที่เร่งตัวขึ้นในปี 2565 โดยการเปิดตัวคอนโดมิเนียมน่าจะชะลอลงจากที่เปิดตัวจำนวนมากในปี 2565 พื้นที่โครงการใหม่จะเน้นไปยังพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง และพื้นที่ชานนอกต่อขยายจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯชั้นในปรับตัวสูงขึ้น บวกกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้าขยายไปยังพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ

(ข) ธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทยตลอดทั้งปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสม 11.1 ล้านคน ซึ่งมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงเดียวกันของปีที่แล้วถึง ร้อยละ 2,506 เป็นผลดีมาจากมาตรการ Test & Go ที่เปิดโอกาสให้นักเดินทางที่ฉีดวัคซีนครบ 2 เข็ม และมีผลตรวจ RT-PCR เป็นลบจากประเทศต้นทางและเมื่อเดินทางถึงประเทศไทย สามารถเข้าประเทศได้โดยไม่ต้องมีการกักตัวในช่วงไตรมาสที่ 1 และมีการประกาศเปิดประเทศในไตรมาสที่ 2 ทำให้นักเดินทางทั้งนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวสามารถเข้าประเทศได้อย่างอิสระ

จำนวนนักท่องเที่ยว มกราคม – ธันวาคม 2565 vs 2564

Country of	Number		%Change
Nationality	2022P	2021P	2022/21
East Asia	5,900,461	73,428	7,935.7%
Europe	2,551,651	250,948	916.8%
The Americas	606,816	47,395	1,180.3%
South Asia	1,182,826	12,278	9,533.7%
Oceania	374,929	10,851	3,355.2%
Middle East	469,682	29,694	1,481.7%
Africa	66,661	3,275	1,935.5%
Grand Total	11,153,026	427,869	2,506.6%

แหล่งที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ทั้งนี้ ตามมาตรการของภาครัฐที่ผ่อนคลายเป็นพิเศษและมีการเปิดประเทศในไตรมาส 2 ส่งผลให้โรงแรมในเครือของบริษัทได้รับผลดีจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงงานประชุม APEC เมื่อเดือนพฤศจิกายนทำให้จำนวนผู้เดินทางเข้าประเทศเพิ่มสูงขึ้นเป็นผลดีกับทั้ง 3 โรงแรมในกรุงเทพฯ ของบริษัทที่มีที่ตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ข้อมูลการคาดการณ์สถานการณ์การท่องเที่ยวของปี 2566 จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย มองว่า นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศจะเดินทางเข้าไทยเพิ่มขึ้นแตะจำนวน 28 ล้านคน สืบเนื่องมาจากรัฐบาลจีนประกาศเปิดประเทศตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ทำให้นักท่องเที่ยวจีนสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้อย่างปกติเหมือนช่วงก่อนเกิดโรคระบาด ซึ่งทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวจีนประมาณ 5-7 ล้านคน เดินทางมายังประเทศไทย

(ค) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง

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

การบริหารจัดการต้นทุนด้านวัตถุดิบ และราคาขายถุงมือยางถือเป็นความท้าทายที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการ โดยความต้องการใช้ยางสังเคราะห์แปรผันตามการเติบโตของอุตสาหกรรม

ยางรถยนต์ อุตสาหกรรมถุงมือยาง และการผลิตเครื่องมือแพทย์ เป็นต้น ราคาจึงขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานของการใช้ยางสังเคราะห์ในตลาด

1.2.4.ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1.2.4.1 ทรัพย์สินหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

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

โรงแรม โครงการอสังหาริมทรัพย์ และโครงการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท และบริษัทย่อย ประกอบด้วย

ธุรกิจโรงแรม

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

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11
2. โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท
3. โครงการเดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม
4. โครงการอมาทรา เรสซิเดนเซส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง) เริ่มเปิดขายในปี 2565
5. โครงการระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญแบ่งตามชนิดของทรัพย์สิน ประเภทธุรกิจและโครงการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย (ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ตารางเมตร/ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	รายละเอียด และมูลค่าของภาระจำนอง (ถ้ามี)
โครงการภายใต้ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้					
1.	ไฮด์ สุขุมวิท 11	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร	5,443.87 ตรม.	627.82	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. และ 200 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
2.	หัวหิน บลู ลาภูน คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148.00 ตรม.	5.50	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
3.	เดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	134.76 ตรม.	0.80	ไม่มี
4.	โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชียล ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	ประมาณ 32.15 ไร่	902.60	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ (บางส่วน) วงเงิน 276.50 ลบ. และ 373.90 ลบ.
5.	โครงการ ระยอง คอนโด	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	ประมาณ 5.14 ไร่	52.10	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ (บางส่วน) วงเงินจำนอง 373.90 ลบ. และ 1,000 ลบ.
รวม				1,588.82	
โครงการภายใต้ บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)					
1.	โครงการ อมาธारा เรสซิเดนเชียล ระยอง	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	ประมาณ 4.88 ไร่	61.16	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 373.90 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
รวม				61.16	

2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
1. อาคารและอุปกรณ์				
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	1.65	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	0.79	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	1.79	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		4.23		
ธุรกิจโรงแรม				
1. ที่ดิน				
โรงแรมเดอะแวลลีย์ แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะบริเวณด้านหน้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	71.23	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นพื้นที่ 3-1-27.50 ไร่	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	3,053.25	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	615.54	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 373.90 ลบ. และ 93.26 ลบ.
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	2,977.80	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
รวม		6,724.59		

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.73	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคาร				
โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	0.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	1,836.87	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 3,500 ลบ.
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	16.92	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,339.01	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร				
โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	0.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	0.41	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.98	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	24.79	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ) ส่วนปรับปรุงอาคาร (ต่อ)				
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	8.44	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระบบอาคาร				
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	232.89	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง				
โรงแรมเดอะแวลวีน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.48	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	6.03	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 3,500 ลบ.
โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดระยอง	10.44	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนอง 300 ลบ., 373.90 ลบ. และ 93.26 ลบ.
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	102.90	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ)				
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง				
โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	1.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	174.91	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	12.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	3.73	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3.47	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน				
โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	0.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	8.36	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.61	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรม รอยัล ออคิวด์ เซราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	21.83	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน				
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	0.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.09	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ยานพาหนะ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	0.53	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		3,820.54		
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ 1.อุปกรณ์ อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง โครงการดิ อัลเลซ์	ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	2.25	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ถนนสุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร	0.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน โครงการดิ อัลเลซ์	ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	0.01	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		2.28		

3. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
1. คอมพิวเตอร์ซอฟแวร์				
- สำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	3.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	10.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและทาวเวอร์ส	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	2.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		17.67		
2. สิทธิการใช้ทรัพย์สิน				
- ทางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS กับ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	42.87	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		42.87		

4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง	เช่าโดย
โครงการดิ อัลเลซ์	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	1,868.32	205.19	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 3,500 ลบ.	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 7 ราย เป็นระยะเวลา 1-3 ปี ตั้งแต่ ปี 2562 จนถึง ปี 2567
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	242.84	26.94	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)	บริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ วันที่ 7 พ.ค. 2565 ถึง วันที่ 6 พ.ค. 2568
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ เดอะ เทรนดี้	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	134.76	3.55	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)	บริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 1 ปี 6 เดือน ตั้งแต่ วันที่ 15 ม.ค. 2565 ถึงวันที่ 14 ก.ค. 2566
รวม			235.68		

5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

โครงการ	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้	บริษัท เอ็กเซน ทาว เวอร์ จำกัด	12.30	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่
สำนักงานใหญ่	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้	บริษัทหลายราย	2.22	เป็นการเช่ายานพาหนะ (สัญญารวม 4 ฉบับ)
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้	บริษัท บอนกาแฟ (ประเทศไทย) จำกัด	0.42	เป็นการเช่าอุปกรณ์
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ต แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แก รนต์ โฮสพิทาลิตี้	73.08	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอรา ตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ต แอนด์ สปา	บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บุคคลรายเดียว	1.58	เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	บจ.โอเวนเดล	กระทรวงการคลัง	192.57	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งโรงแรม เชอรา ตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	บจ.โอเวนเดล	บริษัทหลายราย	0.40	เป็นการเช่าอุปกรณ์ และ ยานพาหนะ(สัญญารวม 2 ฉบับ)
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและ ทาวเวอร์ส	บมจ. โรงแรม รอยัล ออคิด(ประเทศไทย)	สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส	90.27	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในการ ให้บริการของโรงแรม รอยัลออ คิด เชอราตัน ไฮเทลและทาว เวอร์ส
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเทลและ ทาวเวอร์ส	บมจ. โรงแรม รอยัล ออคิด(ประเทศไทย)	บริษัท ทิสโก้ ไตเกีย ว ลีสซิ่ง จำกัด	1.26	เป็นการเช่ายานพาหนะ
รวม			374.10	

6. ที่ดินรอการพัฒนา

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ที่ดิน - โครงการระยอง เป็นเนื้อที่ 16-3-83.10 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกาบัง จังหวัดระยอง	129.49	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ (บางส่วน) วงเงินจำนอง 300 ลบ. 373.30 ลบ. 1,000 ลบ. และ 200 ลบ.
- โครงการหัวหิน บูดลาภ เป็นเนื้อที่ 0-3-33 ไร่	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.73	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		130.22		

1.2.4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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

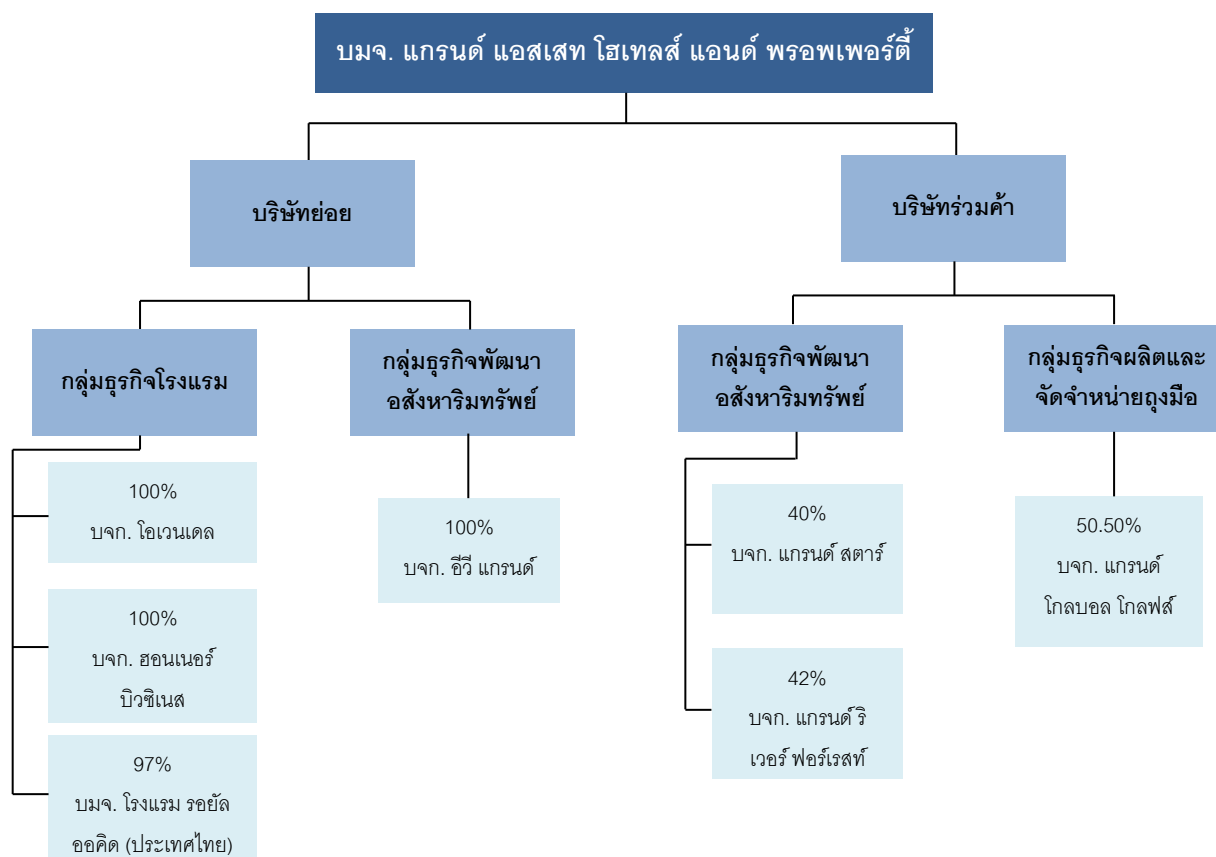
1.2.5. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์จากทั้งหมด 2 โครงการ จำนวน 88 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 1,564.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
- โครงการไฮด์ สุภูมิวิท 11	7	61.57
- โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	81	1,502.60
รวม	88	1,564.17

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2565	2564
บริษัทย่อย				
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	ไทย	97	97.14
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า				
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



บริษัทและบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,323,497,050 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว มีจำนวน 4,670,560,011.50 บาท

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

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

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท และโครงการอมาธรา เรสซิเดนซ์ ระยอง

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

- | | | |
|----------------------------|----------------|---|
| 1. นายวิชัย ⁽¹⁾ | ทองแดง | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. ดร.พิจิตต์ | รัตกุล | รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายศานิต | อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 4. นายวิวัฒน์ | วิภากุล | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ | เหลื่อนาคทองดี | กรรมการ |
| 6. นายสุรเดช | นฤหาล้า | กรรมการ |
| 7. นายอมรินทร์ | นฤหาล้า | กรรมการ |
| 8. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์ | | กรรมการ |
| 9. นายพรชัย ⁽²⁾ | กิตติปัญญาาม | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |

10. นายชัยวัฒน์ ⁽³⁾	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
11. นายบุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายวิชัย ทองแดง เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ อีกหนึ่งตำแหน่ง

⁽²⁾ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายพรชัย กิตติปัญญางาม เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหารความเสี่ยง อีกหนึ่งตำแหน่ง

⁽³⁾ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ อีกหนึ่งตำแหน่ง

นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 21 เมษายน 2565 ทำให้ปัจจุบันกรรมการของบริษัทมีจำนวน 11 คน

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

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

กรรมการของ บจ. อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ

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

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

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ

5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี กรรมการ

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

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 1,117,500,000 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 1,117,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 938,917,233 บาท โดยบมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรม ชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้ บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนาทเทนนิส และท่าเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอรادتัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจ เม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
8. นางสาวกนกณัฐ ¹	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายรัชชัย	หนูนุกดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. พล.ต.อ.เอก	อัสสนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ชื่อเดิม นางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล

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

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

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลียงนาททองดี	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ 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 เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40

กรรมการของ บจ. แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายเคอิจิโร่	ยาซาวะ ⁽¹⁾	กรรมการ
4. นายโยทาโร	ทานากะ ⁽²⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายเคอิจิโร่ ยาซาวะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายคาซุฮิโกะ มาตาเกะ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565

⁽²⁾ นายโยทาโร ทานากะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายอะสึฮิสะ โอคุระ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ 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 1,430 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42

กรรมการของ บจ. แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการตำแหน่ง

1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายเคอิจิโร่	ยาซาอะ ⁽¹⁾	กรรมการ
4. นายโยทาโร	ทานากะ ⁽²⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายเคอิจิโร่ ยาซาอะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายคาซุฮิโกะ มาดาเกะ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565

⁽²⁾ นายโยทาโร ทานากะ เข้าเป็นกรรมการบริษัท แทนนายอะสึฮิสะ โอคุระ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนที่เรียกชำระแล้ว 162.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการตำแหน่ง

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

1.4 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
ทุนจดทะเบียน					
- มูลค่า (บาท)	5,323,497,050	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
- จำนวน (หุ้น)	10,646,994,100	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว					
- มูลค่า (บาท)	4,670,560,011.50	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
- จำนวน (หุ้น)	9,341,120,023	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	0.50	1	1	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 5,000,000,000.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3,615,929,965.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,615,929,965 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 22 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติดังนี้

1. ให้เปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,384,070,035 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้แล้ว ให้เป็นดังนี้
 - 1.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 361,592,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่เศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันจันทร์ที่ 25 มีนาคม 2562
 - 1.2 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,022,477,039 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และหุ้นสามัญคงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามข้อ (1.1) ข้างต้น (ถ้ามี) ออกจัดสรรและเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วน ๆ

เพื่อเสนอขายเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

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

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

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

ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ได้มีมติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) จำนวน 602,654,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท (โดยมีส่วนลดจาก

มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.44 บาท) ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2564 ในวันที่ 29 ธันวาคม 2564 และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 17-21 มกราคม 2565

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

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

ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

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

จำนวน 4,157,926,875.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 8,315,853,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565

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

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

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

1.4.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3,314,502,340	35.48
2. CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited	918,463,400	9.83
3. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	801,648,892	8.58
4. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	420,000,000	4.50
5. นายวิเลศ วงศ์ภักดิ์	198,191,020	2.12
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	118,645,886	1.27
7. นายกวิทร์ นฤหาล	78,915,998	0.84
8. นายสันต์ปาล ศิลป์เขาวลา	75,000,000	0.80
9. นางวินิตา ศรีขวาลา	75,000,000	0.80
10. นายอมฤต บันศิริ	60,000,000	0.64
รวม	6,060,367,536	64.88
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	3,280,752,487	35.12
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

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทไม่มียอดคงค้างเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

1.5.2 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 7,550.50 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- ชื่อตราสาร หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนต์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 - มูลค่าที่เสนอขาย 276.50 ล้านบาท
 - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย 1,000 บาท
 - วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
 - วันที่ออก 22 ตุลาคม 2563
 - วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน 22 เมษายน 2566
 - อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
- ชื่อตราสาร หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนต์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 - มูลค่าที่เสนอขาย 373.90 ล้านบาท
 - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย 1,000 บาท
 - วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
 - วันที่ออก 29 เมษายน 2564
 - วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน 29 กรกฎาคม 2566
 - อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
- ชื่อตราสาร หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนต์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 - มูลค่าที่เสนอขาย 230 ล้านบาท
 - มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย 1,000 บาท
 - วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
 - วันที่ออก 28 ตุลาคม 2564

วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	28 ตุลาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	732.10 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	4 พฤศจิกายน 2564
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	4 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	1,000 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	27 มกราคม 2565
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	27 กรกฎาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
- ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าที่เสนอขาย	200.00 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
วันที่ออก	20 พฤษภาคม 2565
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	20 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี

- ชื่อตราสาร หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 มูลค่าที่เสนอขาย 3,500.00 ล้านบาท
 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย 1,000 บาท
 วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
 วันที่ออก 8 กรกฎาคม 2565
 วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน 8 เมษายน 2567
 อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี

- ชื่อตราสาร หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 มูลค่าที่เสนอขาย 938.00 ล้านบาท
 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย 1,000 บาท
 วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II-HNW)
 วันที่ออก 22 ธันวาคม 2565
 วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน 22 กันยายน 2567
 อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี

- ชื่อตราสาร หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ 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

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

1.5.3 หุ้นกู้แปลงสภาพ

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

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

1.6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตามบริษัท อาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ หากบริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องนำเงินกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันให้แล้วเสร็จ หรือเพื่อขยายการดำเนินงานของบริษัท ต่อไป บริษัทขอยกเว้นนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นเดียวกับบริษัทแม่

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลา	2565	2564 ^{4/}	2563	2562	2561
อัตราการจ่ายหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม:หุ้นปันผล)	-	-	-	-	-
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (ก่อนปรับลด)	-	-	-	-	-
มูลค่าเงินสดปันผลต่อหุ้น (หน่วย: บาท/หุ้น)	-	-	-	-	0.025
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (หน่วย: บาท/หุ้น) ^{2/}	-	-	-	-	0.025
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น ^{1/}	(0.106)	(0.239)	(0.287)	(0.084)	0.082
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	-	-	-	-	31.87%

หมายเหตุ

- 1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- 2/ ปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ (ไม่ใช้การจ่ายหุ้นปันผลในการคำนวณ)
- 4/ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 1 บาทต่อหุ้น เป็น 0.5 บาทต่อหุ้น ทำให้จำนวนหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,615,929,965 หุ้น เป็น 7,231,859,930 หุ้น และนำจำนวนหุ้นหลังการเปลี่ยนแปลงมาใช้คำนวณอัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นในปี 2564

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการพิจารณาและประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อหามาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัท

2.2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

ความเสี่ยงของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากการผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลก

จากภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2565 ที่เผชิญปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ภัยแล้ง ความขัดแย้งทางด้านรัฐศาสตร์ กรณีสืบและไต้หวัน ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจโลกที่กำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เกิดความผันผวน และเกิดภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกตามการลดลงของกำลังซื้อ อันเนื่องมาจากอัตราเงินเฟ้อทั่วโลกที่ยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องจากราคาพลังงานเป็นหลัก ประกอบกับธนาคารกลางประเทศต่าง ๆ อยู่ในช่วงเร่งขึ้นดอกเบี้ยซึ่งทำให้ต้นทุนทางการเงินโดยรวมทั่วโลกเพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้ของครัวเรือนส่วนใหญ่ยังขยายตัวได้อย่างจำกัด ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลบั่นทอนกำลังซื้อของครัวเรือนทั่วโลกโดยรวมและนำมาสู่การปรับลดการใช้จ่ายใช้สอย ซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดสินค้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุนเช่นเดียวกัน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง

อย่างไรก็ดี โครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นโครงการระดับ Luxury ตั้งอยู่ในทำเลดีย่านธุรกิจ มีรถไฟฟ้าผ่านหน้าโครงการ ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนและสามารถเชื่อมต่อได้หลายเส้นทาง อีกทั้งบริษัทได้มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น โดยการวางกลยุทธ์ทางการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง จึงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไม่มากนัก

2. ความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างของราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

ในด้านต้นทุนการก่อสร้างนั้นมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพราะจีนที่เป็นประเทศส่งออกเหล็กอันดับ 1 ของโลกทยอยลดกำลังการผลิตและส่งออกเหล็กในตลาดโลกลง นอกจากนี้ ผลกระทบที่เห็นได้ชัดจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน คือการปรับตัวของราคาน้ำมันที่กระทบต่อต้นทุนการผลิตและการขนส่งโดยตรง โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ ซึ่งทั้งรัสเซียและยูเครนถือเป็นประเทศที่มีความสำคัญกับภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อย เนื่องจากเป็นประเทศผู้ผลิตเหล็กรายใหญ่ของโลก ข้อมูลจากสมาคมเหล็ก

โลก เผยว่า รัสเซียเป็นประเทศที่ส่งออกเหล็กกล้าใหญ่อันดับ 3 ของโลก ในขณะที่ยูเครนติดอันดับ 8 ภาพรวมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยปีนี้จึงมีทิศทางปรับราคาขึ้นอย่างเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งสวนทางกับกำลังซื้อที่ลดลงของผู้ซื้อ

อย่างไรก็ตาม โครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน คือ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมขาย และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง ที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 9 ยูนิต จึงทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนพัฒนาโครงการในปัจจุบัน ส่วนโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต บริษัทได้มีการบริหารงานก่อสร้างเพื่อจัดการและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

จากสถานการณ์ที่ค่าเงินบาทไทยเริ่มทยอยกลับมาแข็งค่าในเดือนพฤศจิกายน - เดือนธันวาคม 2565 และมีแนวโน้มที่เงินบาทไทยจะแข็งค่าขึ้นในปี 2566 ตามทิศทางของเงินหยวน หลังจากที่จีนประกาศยกเลิกมาตรการกักตัวสำหรับผู้เดินทางมาจากต่างประเทศ บริษัทจึงมีแผนกลยุทธ์การขายและการตลาดเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของค่าเงินบาท โดยการใช้ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าต่างชาติ เช่น ไต้หวันฮ่องกง สิงคโปร์ และกลุ่มลูกค้าคนไทยที่มีกำลังซื้อมากขึ้น โดยบริษัทวางแผนที่จะใช้ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ไฮด์ สุขุมวิท 11 และโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทรวมทุน

4. ความเสี่ยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก

การลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการที่บริษัทจะต้องจัดหาเงินทุนในจำนวนมากก่อให้เกิดความเสี่ยงหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการจัดทำแผนการจัดหาเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการเพื่อให้บริษัท และบริษัทย่อยได้รับพิจารณาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีความมั่นคงเพียงพอ และสามารถให้การสนับสนุนโครงการต่างๆ ของบริษัทได้ในระยะยาว อีกทั้งมีเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่มีความยืดหยุ่นและเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่เคยประสบปัญหาจากการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับใช้พัฒนาโครงการต่างๆ

5. ความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับขึ้น

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

6. ความเสี่ยงจากการกำหนดเพดานการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าชาวต่างชาติ

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

7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มจำนวนของคู่แข่งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์นับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแข่งขันในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนสาทร หรือแม้แต่บริเวณลุมพินี เพลินจิต หรือริมแม่น้ำ โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก ผู้ประกอบการรายใหม่ที่เพิ่งก้าวเข้ามาในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เน้นการพัฒนาบนทำเลดังกล่าวจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเป็นบริษัทจดทะเบียนจะช่วยเพิ่มทางเลือก โอกาสและความได้เปรียบในการระดมทุนจากหลายช่องทาง ทั้งการระดมทุนจากนักลงทุนบุคคลและนักลงทุนสถาบันในตลาดทุน รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ เนื่องจากนักลงทุนและสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นมากกว่าผู้ประกอบการรายย่อย รวมถึงผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแข็งแกร่งจากศักยภาพด้านเงินลงทุนที่สูงกว่า มีความได้เปรียบทางสถานะทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้ศักยภาพในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้สูงขึ้นบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการศึกษาและสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในด้านต่างๆ โดยพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอยซึ่งเน้นการใช้งานของพื้นที่ที่จำกัดได้อย่างคุ้มค่า รูปแบบโครงการ ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ รวมทั้ง บริษัทฯ มีการใช้โปรโมชั่นในรูปแบบใหม่ เช่นการผ่อน 0% นาน 10 เดือน, การแถมเฟอร์นิเจอร์, การให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษให้กับลูกค้า (Subsidy) ที่ร่วมกับทางธนาคารต่างๆ เพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อ และเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เทียบกับคู่แข่งรายอื่น

8. ความเสี่ยงจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่

เดิมการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี ด้วยอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีซึ่งสูงมาก ภาษีบำรุงท้องที่ใช้ฐานราคากลางของที่ดินมาคำนวณภาษี ดังนั้นเพื่อลดความเหลื่อมล้ำผู้มีทรัพย์สิน เพิ่มประสิทธิภาพ ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี เพิ่มรายได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปพัฒนาท้องถิ่น จึงมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ใช้ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ ในปี 2563 มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั่วโลก กระทบเศรษฐกิจในประเทศรุนแรง คนตกงาน ผู้ประกอบการไม่มีรายได้ รัฐบาลจึงลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 90% ของภาระภาษีที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่าย 2 ปีติดต่อกัน (ปี 2563-2564) สำหรับปี 2565 รัฐบาลได้ประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีภาษี 2565 เป็นต้นไป ให้มีอัตราเดิมเช่นเดียวกับปีภาษี 2563-2564 แต่จะต้องจ่ายเต็มจำนวน ไม่มีการปรับลดการจัดเก็บค่าภาษีลงร้อยละ 90 เหมือนในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการทำให้ภาระภาษีเพิ่มขึ้น แม้สถานการณ์การแพร่ระบาดโควิดลดลง มาตรการต่างๆ เริ่มผ่อนคลาย แต่การฟื้นตัวยังคงค่อย ๆ ฟื้นตัวไม่เท่ากับสถานการณ์ปกติก่อนการแพร่ระบาดโควิด

กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งเรื่องการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์โดยจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2565 ในอัตราเดิม 100% แม้เป็นผลดีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ที่จะช่วยส่งเสริมให้มีรายได้มากขึ้นและลดการพึ่งพางบประมาณจากรัฐบาล แต่หากมองในมุมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีภาระก้อนใหญ่จากภาษีอสังหาริมทรัพย์ด้านที่ดิน ทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นทันที 90% ดังนั้น ผลกระทบมากที่สุดจะเป็นสต็อกสินค้าหรือที่อยู่อาศัยเหลือขายจากการขายที่ค่อนข้างช้าในช่วงโควิดเมื่อปิดการขายไม่ทันตามเกณฑ์ที่กฎหมายผ่อนผัน กล่าวคือ ต้องขายให้หมดปิดโครงการภายใน 3 ปีนับจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง กรณีคอนโดมิเนียมการก่อสร้างต้องใช้เวลาเกือบ 3 ปี หากขายไม่ทัน จำนวนหน่วยที่เหลือจะเปลี่ยนเป็นการชำระภาษีหรือการชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์ในอัตราอื่น (พาณิชย์) แทนที่ ซึ่งกลายเป็นภาระของผู้ประกอบการที่ต้องชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินในระหว่างทางนั่นเอง และในที่สุดภาระที่เกิดขึ้นจะถูกผลักไปสู่ผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่มีอายุการใช้งานมานาน เมื่อมีการคำนวณภาษีตามการจัดเก็บที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ ทำให้บริษัทมีภาระภาษีที่ต้องจ่ายน้อยลงเมื่อเทียบจากการจัดเก็บภาษีแบบเดิมตามฐานรายได้

ทั้งนี้ ผลกระทบภาษีที่ดินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากภาระภาษีทั้งในส่วนของการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ที่ดินรอการพัฒนา และหน่วยเหลือขายสะสมของโครงการ โดยจะคิดภาษีตามอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ที่มีอัตราเพดานภาษีสูงสุด 1.2% โดยบริษัทได้มีการเตรียมแผนการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายของบริษัท เช่น โปรโมชันฟรีทุกค่าใช้จ่ายควบคู่ส่วนลด-จัดโปรโมชันแบบ On Top โปรโมชันซื้อห้องชุดฟรีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เพื่อลดหน่วยเหลือขายสะสมของโครงการและมีการวางแผนโครงการในอนาคตอย่างชัดเจนสำหรับที่ดินรอการพัฒนา เพื่อป้องกันการเสียภาษีในอัตราของที่ดินรกร้างซึ่งมีอัตราภาษีสูงกว่าอัตราภาษีเพื่อการพาณิชย์

9. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ นั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัทฯ จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเกินกว่าที่กำหนดหรือการผัดผ่อนชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาจะมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่

เป็นไปตามการประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อน ทำให้บริษัทฯ ต้องนำข้อสรุปดังกล่าวออกมาจำหน่ายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาตัดสินใจซื้อข้อสรุปกับบริษัทฯ โดยกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาไม่นานในการทราบผล นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายขายและฝ่ายกฎหมายมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้บริษัทฯ ทั้งฝ่ายขายและฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงฝ่ายบริการลูกค้าสามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

10. ความเสี่ยงจากคุณภาพผลงานและความล่าช้าของผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

ความเสี่ยงของธุรกิจโรงแรม

1. ความเสี่ยงความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลก เป็นปัจจัยภายนอกประเทศที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้บริการด้านการท่องเที่ยว อาทิ ผลจากนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐและจีน สงครามรัสเซียยูเครน ความผันผวนของราคาน้ำมัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นทั่วโลก รวมไปถึงปัจจัยเรื่องโรคระบาดอุบัติใหม่อื่นๆ นอกเหนือจาก COVID-19 ซึ่งกระทบและส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทั้งนี้ ผลกระทบจากเงินเฟ้อสูงทั่วโลกทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก จะเป็นผลดีกับโรงแรมในเครือโดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้นจะเป็นการกรองคุณภาพของนักท่องเที่ยวว่าจะเป็นกลุ่มคนที่กำลังซื้อสูงเท่านั้น และเลือกที่จะจองโรงแรม 5 ดาว ทำให้โรงแรมในเครือสามารถเพิ่มราคาขายให้สูงขึ้นได้
2. ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการต้นทุนและบุคลากรเมื่อเกิดภาวะวิกฤตที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องควบคุมต้นทุนและมีกลยุทธ์การจัดการบุคลากรที่เหมาะสมกับสถานการณ์ในภาวะวิกฤต โดยบริษัทได้มีการวางแผนควบคุมจำนวนพนักงานให้มีการทำงานเป็นกลุ่มมากขึ้น หรือเรียกว่า Cluster เพื่อดำเนินถึงการ

เพิ่มประสิทธิภาพ (Productivity) เช่น ตำแหน่งหนึ่งสามารถทำงานได้หลายโรงแรม โดยบางตำแหน่งทำงานได้ถึงสองถึงสามโรงแรม เป็นต้น ในทางตรงกันข้ามหากโรงแรมมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นตามสภาวะปกติ โรงแรมก็ได้จัดเตรียมแผนรองรับและหาช่องทางจ้างพนักงานเพิ่มเติม เพื่อไม่ให้กระทบกับคุณภาพการบริการ

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ปริมาณของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมไม่สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทั้งจากการสร้างโรงแรมใหม่และห้องพักทางเลือก เช่น ห้องชุดหรือเกสต์เฮาส์ที่ผ่าน Airbnb และผ่านผู้ประกอบการรายใหม่ชื่อ OYO รวมถึงการแข่งขันกลยุทธ์ทางด้านราคา เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้จุดแข็งในธุรกิจโรงแรมของบริษัท เมื่อเทียบกับห้องพักทางเลือก คือ สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย ความสะดวก การบริการของโรงแรม และภาพลักษณ์ความน่าเชื่อถือ
4. ความเสี่ยงปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัท การที่โรงแรมของกลุ่มบริษัทตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าจำกัด อีกทั้งยังมีข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรม และเงื่อนไขต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งบางส่วนอาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขัน
5. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายในประเทศ เช่น การเลือกตั้งทั่วไปในปี 2566 ซึ่งอาจทำให้เกิดการประท้วงทางการเมือง หรือ สายการบินแห่งชาติหรือการบินไทยอยู่ในสถานะล้มละลายทำให้เส้นทางการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยวต้องพึ่งพาแต่สายการบินต่างชาติที่ไม่สามารถควบคุมความเสถียรของจำนวนและสามารถเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางได้ทุกเมื่อ และอื่นๆ

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

ในปี 2565 บริษัทและโรงแรมในเครือได้กำหนดแนวทางการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยดำเนินการผ่านโรงแรมในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่อุปทานธุรกิจ และได้กำหนดประเด็นและทำการประเมินด้านความยั่งยืน โดยแบ่งออกเป็น 8 หัวข้อ ความปลอดภัยด้านการให้บริการ, การพัฒนาสินค้าและบริการ, การสรรหาวัตถุดิบ, การบริหารทรัพยากรบุคคล, การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม, การกำกับดูแลธรรมาภิบาล, เทคโนโลยีและนวัตกรรม, การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

1. ความปลอดภัยด้านการให้บริการ

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

2. การพัฒนาสินค้า

- การพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปเช่นอาหารเพื่อสุขภาพ 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 การให้หลอดกระดาษเฉพาะกรณีที่ถูกคัดต้องการ การใช้วัสดุที่ย่อยสลายได้ตามธรรมชาติหรือวัสดุรีไซเคิล รวมถึงการงดนำเข้าสินค้าที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวและประสานงานกับทางผู้จัดส่งให้ใช้บรรจุภัณฑ์รีไซเคิลในการจัดส่งสินค้าเท่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงและการจัดการทั้งหมดจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19
- การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้หลักการจัดการพลังงานให้มีประสิทธิภาพและรับผิดชอบต่อสังคม
- การกำกับดูแลภายในให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- โรงแรมได้มีการหารือแบบเชิงรุกในด้านมาตรการการจัดการแหล่งน้ำและพลังงานดังนี้
 - i. ตั้งอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศในส่วนภายในของโรงแรมให้อยู่ที่ 25 องศาเซลเซียสและมีระบบปิดอัตโนมัติทุกๆ 4 ชั่วโมง
 - ii. ลดปริมาณการใช้น้ำจากโถสุขภัณฑ์เหลือเพียงร้อยละ 75 โดยยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อด้านความอนามัย
 - iii. ติดตั้งแผ่นฟิล์มกรองแสงในห้องพักแขกเพื่อลดอุณหภูมิลง 5 – 7 องศาเซลเซียส
 - iv. เปิดคูลิ่งทาวเวอร์ขนาดใหญ่เฉพาะวันที่มีอัตราการใช้น้ำจำนวนมากเท่านั้น ในขณะเดียวกันก็ได้มีการสื่อสารกับกลุ่มพนักงานเพื่อให้ตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างประหยัด

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

6. การกำกับดูแลธรรมาภิบาล และการปฏิบัติตามกฎหมาย

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

7. เทคโนโลยีและนวัตกรรม

- มีการส่งเสริมการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้ลูกค้าและผู้รับบริการผ่านช่องทางต่าง ๆ
- มีการพัฒนาและนำเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพมาใช้เพื่อช่วยในการลดค่าใช้จ่ายและลดความเสี่ยงเปลี่ยนแปลงหรือสูญเสีย

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 บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้
ภายใต้บริษัท

- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 100 ห้อง)
- โครงการ ห้วยหิน บลู ลาгуนา รีสอร์ท (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1 ห้อง)
- โครงการ อมาธารา เรสซิเดนเชส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เริ่มเปิดขายแล้ว)
- โครงการ ระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

- โครงการ อมาธารา เรสซิเดนเชส ระยอง (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เริ่มเปิดขายแล้ว)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 246 ห้อง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์วิลท์ จำกัด

- โครงการ ไฮด์ ริเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

(2) ธุรกิจโรงแรม

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

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

ภายใต้บริษัท โรงแรม รอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร์เวอริ่ง โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัท

- โรงแรมโนนาคที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางแผนโครงการ)

ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด

- โรงแรมเซอร์เวอริ่ง หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัท โอเวนเดล จำกัด

- โรงแรมเซอร์เวอริ่ง หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัท โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

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

4.1.2 สรุปผลการดำเนินงานรวมที่ผ่านมา

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 951 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 783 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 จากปี 2564 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการเริ่มมีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้ผู้เดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก ถูกลดลงเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและอัตรา

ดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเปลี่ยนขึ้นในปี 2565 ทำให้ ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้น จำนวน 195 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28 จากปี 2564

รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีสัดส่วนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็นร้อยละ 82 และร้อยละ 7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559.25	82.32	437.35	67.33	793.01	69.30
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	136.17	7.19	60.11	9.25	170.58	14.91
รายได้ค่าเช่า	30.52	1.61	17.19	2.65	36.20	3.16
รายได้จากธุรกิจหลักรวม	1,725.94	91.12	514.65	79.23	999.79	87.37
เงินปันผลรับ	10.53	0.56	10.53	1.62	10.53	0.92
รายได้อื่น	157.56	8.32	124.42	19.15	133.92	11.71
รายได้รวม	1,894.03	100.00	649.60	100.00	1,144.24	100.00

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,244 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 192 จากปี 2564 ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,122 ล้านบาท และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มผ่อนคลายลงจากปีก่อน ส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มมากขึ้น

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 ปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2565 มีดังนี้

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

รายได้ค่าเช่า

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

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ

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

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

ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,032.30	90.36	782.73	93.04	919.92	88.46
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	93.40	8.17	43.30	5.15	107.02	10.29
ต้นทุนการให้เช่า	16.74	1.47	15.22	1.81	13.05	1.25
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	1,142.44	100.00	841.25	100.00	1,039.99	100.00

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

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

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ต้นทุนการให้เช่า

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

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

	2565		2564		2563	
	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	526.95	33.80	(345.38)	(78.97)	(126.91)	(16.00)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.77	31.41	16.81	27.97	63.56	37.26
ธุรกิจให้เช่า	13.78	45.15	1.97	11.46	23.15	63.95
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	583.50	33.81	(326.60)	(63.46)	(40.20)	(4.02)

อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 34 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 34 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 113 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จากปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 31 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 3 ตามราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดที่เพิ่มขึ้น
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 45 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 34 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 883 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 195 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 จากปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2565

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 213 จากปี 2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อในปี 2565 จึงทำให้มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการดังกล่าว

ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2565 เท่ากับ 181 ล้านบาท ลดลงจำนวน 194 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 จากปี 2564 จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้จากการดัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 193 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี จำนวน 12 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

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

กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	171.19	(911.56)	(218.46)
ขาดทุนสุทธิ	(951.47)	(1,734.83)	(1,041.14)
รายได้รวม	1,894.03	649.60	1,144.24
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(50.24)	(267.06)	(90.99)

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 กลุ่มกิจการมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 390 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
ขาดทุนสุทธิ	(951.47)	(1,734.83)	(1,041.14)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	3,615.93	3,615.93
ส่วนของเจ้าของรวม	3,917.66	4,380.90	3,111.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(22.93)	(46.31)	(28.64)

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 เท่ากับติดลบร้อยละ 23 ติดลบลดลงร้อยละ 23 เกิดจากผลขาดทุนของปีปัจจุบันลดลง แม้ว่าส่วนของเจ้าของรวมจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ

4.1.3 ภาพรวมฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
สินทรัพย์	18,300.40	17,596.02	13,507.76
หนี้สิน	14,382.74	13,215.12	10,396.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,917.66	4,380.90	3,111.24

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ แหล่งที่มาของเงินทุน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
			2565	2564	2563
		ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	40.00	525.33	433.79	443.02
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ รีเวอร์ เบย์	42.00	593.53	183.20	184.65
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ⁽²⁾	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	5.93	64.33	37.78
			1,124.79	681.32	665.45

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

(2) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 725 ล้านบาท ลดลงจำนวน 372 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 จาก ณ สิ้นปี 2564 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 15 ล้านบาท และโอนเปลี่ยนประเภทไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า จำนวน 371 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีการให้กู้ยืมเพิ่มแก่การร่วมค้าในระหว่างปี จำนวน 14 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

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

หนี้สิน

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

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้	7,454.18	51.83	4,782.64	36.19	6,447.82	62.02
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,418.54	30.72	4,312.24	32.63	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,680.65	12.72	2,046.10	19.68
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	695.17	4.83	708.88	5.36	722.03	6.95
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	607.86	4.23	599.69	4.54	0.03	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	503.77	3.50	389.38	2.95	314.21	3.02
หนี้สินตามสัญญาเช่า	283.52	1.97	408.89	3.10	539.93	5.19
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	103.64	0.72	95.20	0.72	93.43	0.90
อื่นๆ	316.07	2.20	237.55	1.79	232.97	2.24
หนี้สินรวม	14,382.74	100.00	13,215.12	100.00	10,396.52	100.00

จากตารางข้างต้น หนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
หุ้นกู้	7,454.18	4,782.64	6,447.82
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,799.50)	(2,888.27)	(2,995.00)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	4,654.68	1,894.37	3,452.82

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 1	938,000	1,000	938	7.30	1 ปี 9 เดือน	22 ธ.ค. 2565	22 ก.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

หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,680.65	2,046.10
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	(232.32)	(215.50)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	-	1,448.33	1,830.60

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จากการที่บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระหว่างปี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	329.78	478.60	646.93
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(46.26)	(69.71)	(107.00)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	283.52	408.89	539.93

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

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จาก ณ สิ้นปี 2564 ประกอบด้วยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท และเงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 7 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 อย่างไรก็ตามบริษัทมีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 304 ล้านบาท การใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 183 ล้านบาท และส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อยจากการได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	3,615.93	3,615.93
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(568.15)	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	49.89	49.89
ขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(3,252.67)	(2,306.45)	(578.14)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,905.49	2,909.53	(30.19)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,805.12	4,268.90	3,057.49
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	112.54	112.00	53.75
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,917.66	4,380.90	3,111.24

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

	2565	2564	2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.67	3.02	3.34
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹	1.52	1.25	2.52

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

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

4.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564	2563
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(304.22)	(801.62)	(946.06)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(94.34)	(661.93)	1,124.32
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,061.99	1,774.11	(201.37)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	663.43	310.56	(23.11)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

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

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 รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 21 ล้าน เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง จำนวน 16 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ 12 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2565 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการเงินรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 5,938 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 200 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 304 ล้านบาท และเงินสดรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 5 ล้านบาท และได้นำเงินลงทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,192 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,689 ล้านบาท ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 272 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายจัดหาเงินกู้ จำนวน 154 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 78 ล้านบาท

การจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ไม่มีการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระหว่างปี 2563 ถึงปัจจุบัน

สภาพคล่อง

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งยังส่งผลกระทบอย่างต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจของกลุ่มกิจการทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับตัวได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มกิจการมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 433 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2565 จำนวน 951 ล้านบาท จากการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมในการจัดการหมุนเวียนเงินสดเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจในปี 12 เดือนข้างหน้า รวมถึงแผนการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนของบริษัท และการขายทรัพย์สินโรงแรมของกลุ่มกิจการในอนาคต ทำให้กลุ่มกิจการเชื่อมั่นว่าสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สินในปัจจุบันและอนาคต และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขเท่ากับ 1.52 เท่า

4.1.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าว แยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ	2565
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	39
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	42
รวม	81

4.1.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูหัวข้อที่ 2.2 ปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีวรรณข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นเกี่ยวกับผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวจากผลกระทบของการแพร่ระบาด COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2563 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ ดังนี้

ในวันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง สัญญาเช่า

โดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้ในกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

นอกจากนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อมูลย้อนกลับจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว”) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ สำหรับนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในระหว่างปี 2563 ดังต่อไปนี้

- การประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัดส่วนที่ได้รับส่วนลด ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับการลดค่าเช่า และกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในระหว่างปีตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง โดยรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นเป็นรายการกำไร/ขาดทุนอื่น แทนการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใหม่

- การกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนมาร่วมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชียังกล่าว

ในปี 2564 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ยกเว้น นโยบายการบัญชี เรื่อง การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธี

ราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นต้นไป โดยกลุ่มกิจการรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในงบการเงิน ณ วันที่/สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้

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

ในปี 2565 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ แต่มีการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีเพิ่มเติม ดังนี้

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

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

4.2.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

การจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธ.ค.			
			2565	2564	2563	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง						
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด *	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00	
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00	
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00	
บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**	โรงแรม	ไทย	97.00	97.14	98.48	
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย (บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน))						
บริษัท ไทย รอยัล ออคิต เรียล เอส เทท จำกัด***	ให้เช่าทรัพย์สิน	ไทย	-	97.13	98.47	

* เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

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

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

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ผ่านมา ดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2563 ถึงปี 2565

งบแสดงฐานะการเงินรวม

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,652.29	9.03	988.86	5.62	678.30	5.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	194.57	1.06	163.24	0.93	285.50	2.12
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	46.50	0.25	3.50	0.02	-	-
สินค้าคงเหลือ	12.11	0.07	9.84	0.05	9.94	0.07
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	180.00	0.98	130.00	0.74	150.00	1.11
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,649.98	9.02	1,626.91	9.25	1,584.48	11.73
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	123.00	0.67	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30.80	0.17	66.75	0.38	27.73	0.21
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,889.25	21.25	2,989.10	16.99	2,735.95	20.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	5.29	0.03	21.64	0.12	16.21	0.12
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	149.18	0.82	152.69	0.87	137.77	1.02
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,124.79	6.15	681.32	3.87	665.45	4.93
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	725.00	3.96	1,097.40	6.24	523.40	3.87
ที่ดินรอการพัฒนา	130.22	0.71	129.49	0.74	129.49	0.96
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	235.68	1.29	235.56	1.34	244.01	1.81
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10,551.64	57.66	10,735.28	61.01	7,816.01	57.86
สินทรัพย์สิทธิการเช่า - สุทธิ	374.10	2.04	510.02	2.90	673.24	4.98
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	60.54	0.33	71.16	0.40	84.22	0.62
เงินประกันสัญญาเช่า	189.64	1.04	311.37	1.77	88.00	0.65
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	831.71	4.54	651.57	3.70	380.82	2.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33.36	0.18	9.42	0.05	13.19	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,411.15	78.75	14,606.92	83.01	10,771.81	79.74
รวมสินทรัพย์	18,300.40	100.00	17,596.02	100.00	13,507.76	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	503.77	2.75	389.38	2.21	314.21	2.33
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.00	0.17	30.00	0.17	30.00	0.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	161.51	0.88	193.85	1.10	190.75	1.41
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,799.50	15.30	2,888.27	16.41	2,995.00	22.17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	232.32	1.32	215.50	1.60
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	103.64	0.57	95.20	0.54	93.43	0.69
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	607.86	3.32	599.69	3.41	0.03	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	115.56	0.63	46.84	0.27	52.83	0.39
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,321.84	23.62	4,475.55	25.43	3,891.75	28.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	122.01	0.67	215.04	1.22	349.18	2.59
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา						
การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,418.54	24.14	4,312.24	24.51	-	-
หุ้นกู้	4,654.68	25.43	1,894.37	10.77	3,452.82	25.56
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,448.33	8.23	1,830.60	13.55
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	164.49	0.90	155.19	0.88	143.83	1.06
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	695.17	3.80	708.88	4.03	722.03	5.35
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.01	0.03	5.52	0.03	6.31	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,060.90	54.97	8,739.57	49.67	6,504.77	48.16
รวมหนี้สิน	14,382.74	78.59	13,215.12	75.10	10,396.52	76.97
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	4,670.56	25.52	3,615.93	20.55	3,615.93	26.77
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568.15)	(3.10)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	0.27	49.89	0.28	49.89	0.37
ยังไม่ได้จัดสรร	(3,252.67)	(17.77)	(2,306.45)	(13.11)	(578.14)	(4.28)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,905.49	15.88	2,909.53	16.54	(30.19)	(0.23)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,805.12	20.80	4,268.90	24.26	3,057.49	22.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,300.40	100.00	17,596.02	100.00	13,507.76	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559.25	82.32	437.35	67.33	793.01	69.30
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	136.17	7.19	60.11	9.25	170.58	14.91
รายได้ค่าเช่า	30.52	1.61	17.19	2.65	36.20	3.16
รวมรายได้	1,725.94	91.12	514.65	79.23	999.79	87.37
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,032.30)	(54.50)	(782.73)	(120.49)	(919.92)	(80.40)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(93.40)	(4.93)	(43.30)	(6.67)	(107.02)	(9.35)
ต้นทุนการให้เช่า	(16.74)	(0.88)	(15.22)	(2.34)	(13.05)	(1.14)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,142.44)	(60.31)	(841.25)	(129.50)	(1,039.99)	(90.89)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	583.50	30.81	(326.60)	(50.27)	(40.20)	(3.52)
เงินปันผลรับ	10.53	0.56	10.53	1.62	10.53	0.92
รายได้อื่น	157.56	8.32	124.42	19.15	133.92	11.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(193.84)	(10.23)	(89.47)	(13.77)	(166.14)	(14.52)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(838.74)	(44.28)	(553.43)	(85.20)	(599.22)	(52.37)
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	(0.51)	(0.03)	0.52	0.08	(63.52)	(5.55)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	(560.00)	(86.21)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(883.06)	(46.62)	(687.90)	(105.90)	(546.88)	(47.79)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	31.87	1.68	(28.32)	(4.36)	(11.22)	(0.98)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,132.69)	(59.79)	(2,110.25)	(324.86)	(1,282.73)	(112.10)
ภาษีเงินได้	181.22	9.57	375.42	57.79	241.59	21.11
ขาดทุนสำหรับปี	(951.47)	(50.22)	(1,734.83)	(267.07)	(1,041.14)	(90.99)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(2.81)	(0.15)	2,956.44	455.12	(6.04)	(0.53)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(954.28)	(50.37)	1,221.61	188.05	(1,047.18)	(91.52)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(946.22)	(49.96)	(1,728.31)	(266.06)	(1,038.11)	(90.72)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5.25)	(0.26)	(6.52)	(1.01)	(3.03)	(0.27)
	(951.47)	(50.22)	(1,734.83)	(267.07)	(1,041.14)	(90.99)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(949.03)	(50.11)	1,209.55	186.20	(1,044.11)	(91.25)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5.25)	(0.26)	12.06	1.85	(3.07)	(0.27)
	(954.28)	(50.37)	1,221.61	188.05	(1,047.18)	(91.52)

งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,132.69)	(2,110.25)	(1,282.73)
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	420.82	510.79	518.55
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเช่า	-	-	(1.16)
ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและการเปลี่ยนแปลงสัญญา (กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(1.76)	0.03
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	0.51	(0.52)	63.52
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	560.00	-
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1.65)	(1.12)	(10.18)
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	(0.05)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.05	0.02	0.01
กำไรจากการรับรู้ที่ดินรอการพัฒนา	(0.73)	-	-
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการเช่า	(2.02)	(2.82)	1.74
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	0.82	0.28	0.97
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	18.35	17.95	31.61
เงินปันผลรับ	(10.53)	(10.53)	(10.53)
ดอกเบี้ยรับ	(82.16)	(65.20)	(52.46)
ต้นทุนทางการเงิน	883.06	687.90	546.88
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(31.87)	28.32	11.22
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(26.72)	136.52	23.48
สินค้าคงเหลือ	(2.28)	0.10	5.14
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.60	(2.16)	83.16
เงินประกันสัญญาเช่า	(69.99)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.05	(36.15)	4.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(23.94)	0.02	(0.04)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66.84	34.28	(165.48)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8.44	1.78	(58.26)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67.89	(5.07)	(20.26)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(9.04)	(6.59)	(51.83)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.13	0.34	4.70
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	109.89	(263.87)	(357.59)
จ่ายดอกเบี้ย	(434.21)	(516.06)	(577.13)
จ่ายภาษีเงินได้	(10.38)	(32.13)	(30.11)
รับคืนภาษีเงินได้	30.48	10.44	18.77
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(304.22)	(801.62)	(946.06)

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	16.35	(5.42)	798.12
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคา ทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร	-	-	519.78
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	113.40	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(93.40)	(3.50)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(102.90)	(44.19)	(58.87)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(14.30)	(574.00)	(128.40)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15.00	-	-
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10.00	20.00	-
เงินสดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(60.00)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.08)	-	(0.56)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	11.56	2.97	0.18
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(75.98)	(119.42)	(65.37)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.27)	(0.04)	(0.02)
เงินปันผลรับ	10.53	10.53	10.53
ดอกเบี้ยรับ	76.75	51.14	48.93
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(94.34)	(661.93)	1,124.32
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	-	990.23	148.21
ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	(1,000.00)	(300.00)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(110.00)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(78.42)	(107.00)	(98.00)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์โดยมีภาระผูกพัน ในการซื้อคืน	-	4,236.35	-
เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(271.51)	(79.84)	-
เงินสดจ่ายเงินประกันการเช่า	-	(259.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	5,938.00	1,566.00	1,231.50
ชำระคืนหุ้นกู้	(3,191.60)	(3,229.20)	(1,644.10)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	898.81	889.60
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,689.00)	(1,265.94)	(297.01)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	200.00	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้	(153.61)	(24.34)	(19.54)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ ในบริษัทย่อย	4.61	48.04	-
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน	303.52	-	-

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	(2.03)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,061.99	1,774.11	(201.37)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	663.43	310.56	(23.11)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	988.86	678.30	701.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,652.29	988.86	678.30

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม		2565	2564	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.90	0.67	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.43	0.26	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.07)	(0.19)	(0.28)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	11.14	3.46	5.29
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	32.32	104.13	68.04
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/}	(เท่า)	0.69	0.52	0.64
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	519.76	691.36	561.82
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.56	2.39	2.36
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	140.72	150.54	152.45
Cash cycle	(วัน)	411.35	644.95	477.41
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.81	(63.46)	(4.02)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(26.02)	(188.38)	(80.57)
อัตราส่วนรายได้ขั้นต่อรายได้รวม	(%)	8.87	20.77	12.62
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	67.74	82.68	117.44
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(50.24)	(267.06)	(90.99)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(22.93)	(46.31)	(28.64)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(5.30)	(11.16)	(7.43)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(4.61)	(11.87)	(5.89)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.11	0.04	0.08

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2565	2564	2563
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.67	3.02	3.34
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ^{2/} (เท่า)	1.52	1.25	2.52
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{3/} (เท่า)	0.19	(1.33)	(0.40)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{4/} (เท่า)	71.19	**	**
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า)	0.06	(0.27)	(0.06)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	-	-

หมายเหตุ

** อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ติดลบ

1/ สินทรัพย์สุทธิที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินทรัพย์สุทธิและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

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

“ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม” หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ให้รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

3/ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกกับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

4/ คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

5/ คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยบวกหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 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	5,323,497,050 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,670,560,011.50 บาท

5.2 รายชื่อบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุน จดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ราคา ต่อหุ้น (บาท)	สัดส่วน การถือหุ้น (%)
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	1,117.5	1,117,500,000	1	97
4. บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	250	2,500,000	100	100

5.3 ข้อมูลการถือหุ้นในกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุน จดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น ทั้งหมด (หุ้น)	ราคา ต่อหุ้น (บาท)	สัดส่วน การถือหุ้น (%)
1. บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,200	12,000,000	100	40
2. บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์ไรท์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,430	14,300,000	100	42
3. บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด	ผลิตและจำหน่าย ถุงมือยาง	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 ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด**
ชั้น 15 อาคารบางกอกซีดีทาวเวอร์
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2844-1000
โทรสาร + 66 (0) 2286-5050

- ที่ปรึกษากฎหมาย **บริษัท ลีกัล บิซิเนส แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด**
414 ซอยไพศาล ถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย
โทรศัพท์ + 66 (0) 2236-2334
โทรสาร + 66 (0) 2236-3916

บริษัท อารยา แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
973 อาคารเพรซิเดนทาวเวอร์ 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

5.5 ข้อพิพาททางกฎหมาย

5.5.1 ส่วนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ สูงเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.738/2565

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

คดีแพ่งหมายเลขคดีดำที่ พ.755/2565

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

ฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของบริษัทประเมินว่า บริษัทมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท

5.5.2 ส่วนของบริษัทย่อย

ปัจจุบันบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ



2

การกำกับดูแลกิจการ



ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้บรรจุกระบวนการในการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ทราบหลักการนี้ เพื่อยึดถือปฏิบัติไว้ในแผนงาน

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ

การสรรหาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือกรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะดูทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ 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 ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนี้อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนรวมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีการตั้งบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทนั้นเป็นบริษัทที่บริษัทถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด ดังนั้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทย่อยทั้งหลายนั้น บริษัทอาศัยสิทธิอันพึงมีจากการเป็นผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ถึงทั้งหมด แต่งตั้งกรรมการบริหารของบริษัทบางท่านจากชั้นทามติในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ซึ่งการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ทางธุรกิจนั้น กรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยเป็นไปด้วยความโปร่งใส บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว อย่างครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัททุกประการ

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 การกำหนดวันเวลาสถานที่ ในการประชุมผู้ถือหุ้น

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีการเงินประจำปีบริษัท จะกำหนดวันเวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุมซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบันได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ การประชุมจัดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่าย โดยจะเริ่มการประชุมในช่วงเช้าบริษัท มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมที่มีคำชี้แจง และเหตุผล

ประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามทีระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือในเอกสารแนบวาระการประชุมโดยไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้หากคณะกรรมการบริษัท เห็นความจำเป็นหรือสมควร

1.2 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมหรือส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อ ระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถใช้เป็นช่องทางในการขอเพิ่มวาระการประชุมหรือส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

2.1 การเข้าร่วมประชุมและการลงทะเบียน

ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และจัดเตรียมอาหารเครื่องดื่มสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน

2.2 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้งโดยประธานกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมนอกจากนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้สอบบัญชีภายนอก และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทหรือตัวแทนจะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

2.3 การกำหนดวาระการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นกรณีที่วาระการประชุมวาระใดมีหลายรายการบริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้เป็นเรื่องๆอย่างชัดเจนและจัดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการเช่นวาระเลือกตั้งกรรมการกำหนดอำนาจกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทหลีกเลี่ยงการเพิ่มวาระอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นเหตุเพราะการเพิ่มวาระอื่นๆ ที่จะต้องมีการลงมติโดยไม่ได้กำหนดไว้ในวาระการประชุมเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

2.4 ผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

บริษัทจัดให้มีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญและ/หรือ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบผลการนับคะแนน พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

2.5 การแจ้งวิธีปฏิบัติในการนับคะแนนและการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม/แสดงความคิดเห็น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทจะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตามวาระโดยแยกอธิบายวิธีการนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งนี้ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลโดยใช้บัตรลงคะแนนเสียงเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกกรรมการที่ต้องการได้อย่างแท้จริงและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสมซึ่งการออกเสียงลงคะแนน บริษัทจะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียงและถือเสียงข้างมากเป็นมติถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานเป็นผู้ถือหุ้น

2.6 การใช้บัตรลงคะแนนเสียง

บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทั้งในวาระหลักทั่วไปตามกฎหมายและวาระที่สำคัญเช่นการทำรายการเกี่ยวเนื่องการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

2.7 การบันทึกรายงานการประชุม

บริษัทบันทึกการแจ้งวิธีการลงคะแนนนับคะแนนการใช้บัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุมตลอดจนรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมกรรมการที่ลาประชุมและคำถามคำตอบคำชี้แจงความคิดเห็นมติที่ประชุมในแต่ละวาระโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วยไม่เห็นด้วยงดออกเสียงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุมอย่างละเอียดเพื่อให้สามารถตรวจสอบถึงการมีส่วนร่วมของกรรมการบริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง กรณีที่กรรมการบริษัทคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใดต้องไม่อยู่ในที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

3. การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทโดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งนี้ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทมีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่

4. การแต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้ง และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัทผู้สอบบัญชื่อนั้นต้องไม่เป็นกรรมการพนักงานลูกจ้างหรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆในบริษัท

5. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

5.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุง Website ของบริษัท ด้วยการจัดให้มีช่องทางในการติดต่อระหว่างเลขานุการบริษัทกับนักลงทุน หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลพร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้า

5.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

5.2.1 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะอำนวยความสะดวกโดยการส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งได้ระบุถึงเอกสาร/หลักฐานรวมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนแบบ 1 หุ้นต่อ 1 เสียงโดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุมซึ่งไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ย่างยากต่อการมอบฉันทะ

5.2.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ แต่ละเรื่องจะมีการระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณีรวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท www.grandeasset.com ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า ก่อนวันประชุมโดยแจ้งข้อมูล วันเวลาสถานที่ว่าการประชุมตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอและทันเวลา

5.3 การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีความระมัดระวังในการเปิดเผยข้อมูลภายในแก่สาธารณะ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลการดำเนินงานที่ยังไม่ได้รับรอง และมีการอนุมัติตามกระบวนการ ในปีที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารของบริษัทไม่มีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายใน

5.4 การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

กรณีบริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและต้องเปิดเผยข้อมูลหรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัทเปิดเผยข้อมูลราคาและมูลค่าของรายการดังกล่าวไว้ชัดเจนโดยในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ ทั้งผู้ถือหุ้นพนักงานผู้บริหารลูกค้าคู่ค้าเจ้าหนี้ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแลและได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทดำเนินไปด้วยดีมีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

1.1 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นเหตุเพราะตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการโดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบ
- (2) นำเสนอรายงานสถานการณ์ภาพของบริษัทผลประกอบการฐานะข้อมูลทางการเงินการบัญชีและรายงานอื่นๆโดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัททั้งในด้านบวกและด้านลบซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- (4) ไม่หาผลประโยชน์จากการ ใช้ข้อมูลใดๆของบริษัทซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
- (5) บริษัทต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

พนักงาน : บริษัทมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดีรวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน

การว่าจ้างแต่งตั้ง และโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สินของพนักงานบริษัทมีนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนในรูปของการจ่ายเงินโบนัสพิเศษประจำปี ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทโดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีและการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Key Performance Index

ในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มสวัสดิการของพนักงานในรูปของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานให้ผู้ใดทราบ โดยไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของข้อมูล

ลูกค้า : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์นำเสนอและการบริหารจัดการสินค้าและบริการแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน โรงแรมทั้งสี่แห่ง และอีกหนึ่งแห่งที่บริษัทรับจ้างบริหาร ได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความพึงพอใจในคุณภาพของบริการเป็นประจำทุกเดือนสิ่งที่ลูกค้าพอใจ และไม่พอใจที่ต้องมีการแก้ไขและปรับปรุง ได้มีการประชุมเพื่อรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารระดับสูงทราบเป็นประจำทุกเดือน และมีการเผยแพร่ข้อมูลนี้ต่อสาธารณชนทั่วไป

คู่แข่ง : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

คู่ค้าคู่สัญญา และเจ้าหนี้ : การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆบริษัทถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างห่วงโซ่คุณค่าให้กับลูกค้าบริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้นดอกเบี้ยและการดูแลหลักประกัน

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

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

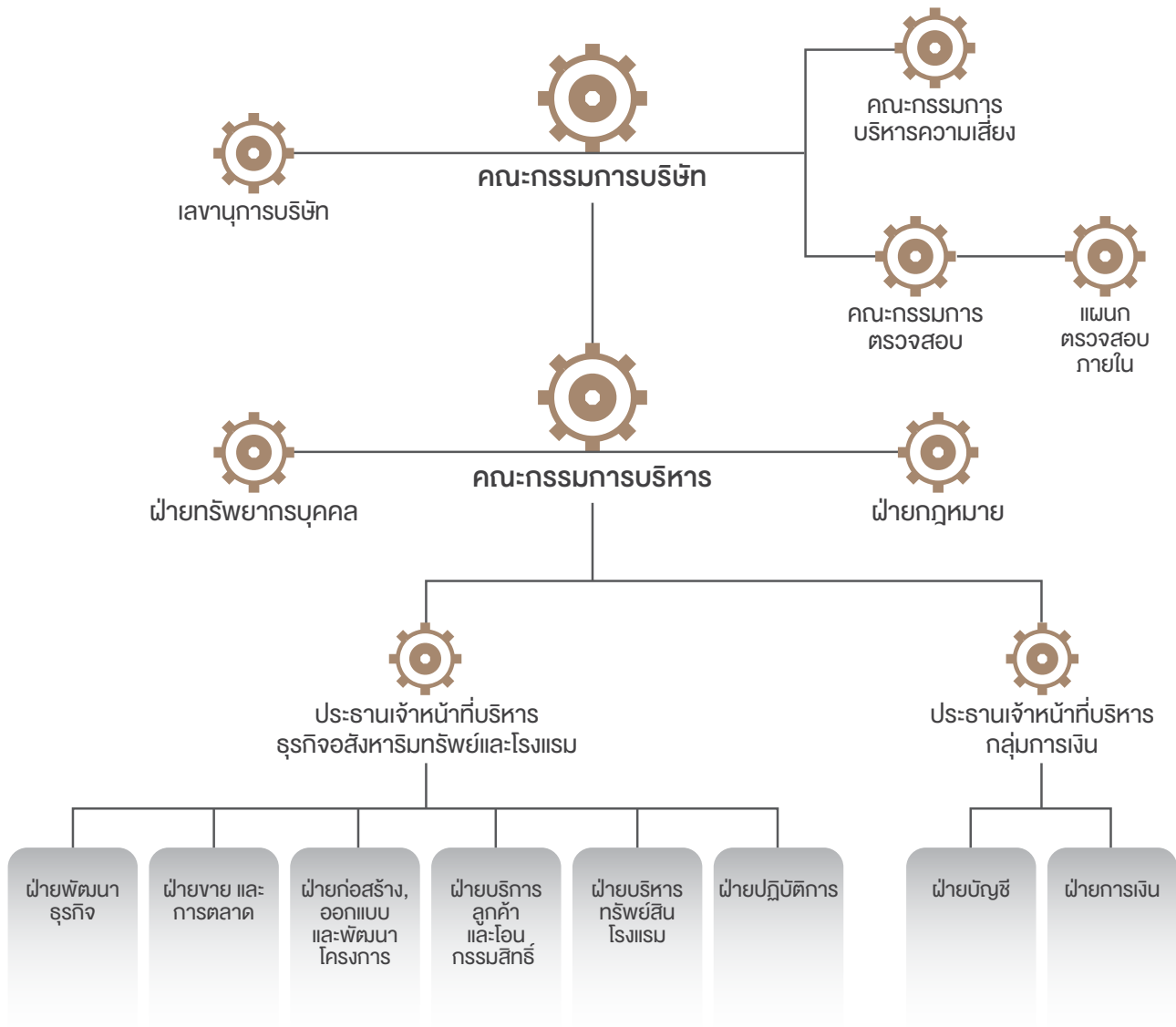
ด้วยความมุ่งมั่นให้บุคลากรในบริษัทยึดมั่นในคุณค่าหลักขององค์กรดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงระบุคุณค่าหลักขององค์กรเป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินผลงานประจำปีในแบบประเมินผลงานความสามารถประจำปีของพนักงาน และผู้บริหารทุกระดับชั้น

6.3 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญของนโยบายแนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

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

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 11 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2565	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2565
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ	4 ครั้ง	5 ครั้ง
4. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ	4 ครั้ง	5 ครั้ง
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
6. นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
7. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ	3 ครั้ง	5 ครั้ง
8. นายโล่ธารี วิชาardt เพอห์	กรรมการ	3 ครั้ง	5 ครั้ง
9. นายชัยวัฒน์ คุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
10. นายพรชัย กิตติปัญญาาม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง	5 ครั้ง
11. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง	5 ครั้ง

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ

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

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจและหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยสรุปอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญได้ดังนี้

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

คณะกรรมการบริษัท ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งการมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการบริหารสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติ รายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

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

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

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

8. พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อทุกประเภทจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพื่อการ Refinance รวมทั้งเพื่อชำระหนี้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท

9. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างในกรณีที่ไม่มียกประมาณรายจ่ายประจำปีตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้วในวงเงินไม่เกินครั้งละ 30 ล้านบาท

10. พิจารณาและอนุมัติการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (ทางบัญชี) ในวงเงินไม่เกินปีละ 20 ล้านบาท

11. เป็นคณะที่ปรึกษาฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับนโยบายด้านการเงิน การลงทุน การตลาด การบริหารงานบุคคล และด้านการปฏิบัติการอื่น ๆ

12. จัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้บริษัท

13. ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการ และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัท

14. กำหนดโครงสร้างการบริหารงาน แต่งตั้งคณะผู้บริหาร บุคคลในคณะผู้บริหาร และผู้จัดการทั่วไปของโรงแรม รวมทั้งเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

15. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

อำนาจของคณะกรรมการบริหารจะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการใดที่อาจมีความขัดแย้งหรือรายการใดที่คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการบริหารมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีทั้งหมด 3 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ | กรรมการตรวจสอบ (ดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565) |

หมายเหตุ: นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม ลาออกจากตำแหน่ง มีผลวันที่ 21 เมษายน 2565

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าว ต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบไปด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 6.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
 - 6.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่ใช้บังคับ
 - 6.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 6.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความเห็นประกอบการพิจารณางบประมาณและอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คือ ประธานกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี และกรรมการตรวจสอบวาระ 3 ปี ทั้งนี้ เมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีทั้งหมด 2 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม กรรมการบริหารความเสี่ยง (ดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565)

หมายเหตุ: นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม ลาออกจากตำแหน่ง มีผลวันที่ 21 เมษายน 2565

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 2565 ผู้บริหารของบริษัท มีทั้งหมด 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิฑูรย์ วิชากุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม
2. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มการเงิน
3. นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมายและ เลขานุการบริษัท
4. นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
5. นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายก่อสร้าง ออกแบบ และ พัฒนาโครงการ
6. นายสาธิต เกียรติกระจาย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี
7. นายพีรพล นนทสูติ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด
8. นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

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

คำตอบแทนของกรรมการ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท)				
		คณะกรรมการ การบริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	รวม (บาท)
นายวิชัย ทองแดง (เพิ่มตำแหน่งกรรมการ อิสระ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565)	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	250,000	-	-	-	250,000
ดร. พิจิตต์ รัตตกุล	รองประธานกรรมการและ รองประธานกรรมการบริหาร	250,000	-	120,000	-	370,000
นายศานิต อรรถญาณ สกุล	กรรมการและ รองประธานกรรมการบริหาร	200,000	-	140,000	-	340,000
นายวิฑูรย์ วิกากุล	กรรมการและกรรมการบริหาร	200,000	-	140,000	-	340,000
นางสาววิลาวัลย์ เหลือง นาคทองดี	กรรมการและกรรมการบริหาร	250,000	-	140,000	-	390,000
นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	250,000	-	130,000	-	380,000
นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการและกรรมการบริหาร	150,000	-	140,000	-	290,000
นายโลธาร์ ริชาร์ด เพห์ล (Mr. Lothar Richard Pehl)	กรรมการ	ไม่รับเบี้ย ประชุม	-	-	-	-
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ (เพิ่มตำแหน่งกรรมการ ตรวจสอบ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565)	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	250,000	150,000	-	200,000	600,000
นายพรชัย กิตติปัญญา งาม (เพิ่มตำแหน่งกรรมการ บริหารความเสี่ยง เมื่อ วันที่ 20 เมษายน 2565)	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	250,000	200,000	-	150,000	600,000
นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม (ลาออกมีผลวันที่ 21 เมษายน 2565)	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและ กรรมการบริหารความเสี่ยง	50,000	50,000	-	50,000	150,000
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	250,000	200,000	-	-	450,000
คำตอบแทนรวมในฐานะกรรมการ (บาท)		2,350,000	600,000	810,000	400,000	4,160,000

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2565 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร จำนวน 12 คน (ตามรายชื่อกรรมการบริหารและผู้บริหาร ข้อ 7.3 และ 7.4) ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการอื่น ๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 52,157,134.- บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสามสิบสี่บาทถ้วน)

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากร

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 954 คน โดยในปี 2565 (ม.ค.- ธ.ค.) บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 431,350,845.25 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านแปดแสนห้าหมื่นแปดร้อยสี่สิบบาทยี่สิบห้าสตางค์) ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เป็นต้น รายละเอียด พอสรุปได้ดังนี้

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2565 (ม.ค.- ธ.ค.)	บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้*	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	บริษัท โอเวนเดล จำกัด
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	495	194	61
พนักงานบริหาร (คน)	79	13	-
พนักงานในสำนักงานใหญ่ (คน)	112	-	-
รวม (คน)	686	207	61
ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)	355,576,448.47	63,786,645.70	11,987,751.08

หมายเหตุ: *รวมจำนวนพนักงานและผลตอบแทนของโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญแต่อย่างใด

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

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

ต้องการได้รับมอบสินค้าหรือบริการของบริษัท การฝึกอบรมและการพัฒนาเป็นประจำดังกล่าวยังจะทำให้พนักงานตื่นตัว มีความคิดเชิงบวกและสร้างสรรค์ และสามารถนำความรู้ไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่จนเกิดความเชี่ยวชาญได้อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มศักยภาพ ซึ่งจะทำให้บริษัท บรรลุเป้าหมายในการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจตามที่มุ่งหวัง

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

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

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 เลขานุการบริษัท

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

7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายโรจน์ สุภิธร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 ภายหลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่านายโรจน์ สุภิธร มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานที่เหมาะสมกับการดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ในระหว่างปี นายโรจน์ สุภิธร ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบถึงแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้การทำงานเป็นไป

อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสอบทานกระบวนการดำเนินงานและตรวจสอบรายการ รวมทั้งธุรกรรมต่าง ๆ ตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของนายโจจน์ สุภักดิ์ ในช่วงเวลาของการประเมินผลงานประจำปีของบริษัท โดยรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทประจำปี 2565 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,136,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	บริษัทผู้สอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ไฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8435	2,700,000
2	บริษัททยอย	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ไฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8435	1,240,000
3	บริษัททยอย	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นายสำราญ แต่งจำ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8021	1,196,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี				5,136,000

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

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

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือน ประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น รายใดจะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของ ส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่ เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มี อำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มียักษ์ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้น รายใดจะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อ ประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการ ให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็น

หลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการ ของผู้ขออนุญาต หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน ที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับ การดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการตรวจสอบ ต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
2. เป็นกรรมการอิสระที่เป็นไปตามคุณสมบัติข้างต้นของกรรมการอิสระ และต้อง

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

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

ในการสรรหากรรมการบริษัทเพื่อแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระหรือ
กรรมการลาออก คณะกรรมการบริษัทจะให้กรรมการแต่ละท่านสรรหาและเสนอชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่มี
ประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท พร้อมทั้งจะอุทิศเวลาและไม่มีคุณสมบัติ
ขัดแย้งกับกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้มีคุณสมบัติดังกล่าวจะ
ได้รับการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ดังต่อไปนี้

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

5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ในการสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะผู้บริหารที่อยู่ในระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องได้รับการรับรองและเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ คุณสมบัติ คุณวุฒิทางการศึกษา อัตราผลตอบแทนพร้อมทั้งลงมติ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบกรณีจัดจ้างประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ส่วนการจัดจ้างผู้บริหารระดับรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริหารจะแจ้งมติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เพื่อดำเนินการจัดจ้างตามหลักเกณฑ์ของบริษัทต่อไป

8.1.2 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

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

เพื่อให้การควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเพียงพอ บริษัทฯ กำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบดำเนินการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทย่อยอย่างเป็นประจำ นอกจากนี้ในการดำเนินการและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทย่อยนั้นต้องได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

8.1.3 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

แนวทางการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีจริยธรรมที่ดี มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ ตลอดจนมีการสื่อสารทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด

บริษัท มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าการทุจริต คอร์รัปชัน และการให้หรือรับสินบนเป็นการกระทำที่ไม่สมควร ไม่ว่าจะเป็นการกระทำกับบุคคลใดก็ตาม หรือการทำธุรกรรมกับภาครัฐหรือเอกชน โดยนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสาร และทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

แนวทางการปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาส่งเสริมให้บริษัท เปิดเผยเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับ การทุจริตและคอร์รัปชัน โดยจัดทำแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน ซึ่งผ่านการอนุมัติจากกรรมการบริษัท แล้วดังนี้

- (1) สื่อสารและสร้างจิตสำนึกให้ทุกคนในบริษัท มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน
- (2) บริษัท ไม่สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ดำเนินการ หรือสนับสนุนการทุจริต และคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (3) บริษัท ไม่กระทำหรือสนับสนุนในการให้สินบนทุกรูปแบบ รวมถึงการควบคุมการบริจาดเพื่อการกุศล การให้ของขวัญทางธุรกิจ หรือสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ให้มีความโปร่งใส และไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือเอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
- (4) บริษัท จัดให้มีการให้ความรู้การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อปฏิบัติหน้าที่ เพื่อสื่อให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัท
- (5) บริษัท จัดให้มีการควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะด้านการขาย งานจัดซื้อ และงานก่อสร้าง
- (6) บริษัท อนุญาตพนักงาน ให้หรือรับสิ่งของจากลูกค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ในมูลค่าที่เหมาะสม เฉพาะในช่วงเทศกาล หรือประเพณีนิยม
- (7) บริษัท กำหนดให้พนักงานหลีกเลี่ยงการให้ การเลี้ยงรับรอง ในลักษณะที่เกินกว่าเหตุ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ในการทำธุรกิจของบริษัท ในกรณีที่มีข้อสงสัย พนักงานต้องขอคำแนะนำและคำอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาในขณะนั้น

นโยบายการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร/จัดการ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือ/ครองหลักทรัพย์ของตน ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

นโยบายด้านระดับความลับของข้อมูล

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

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

นโยบายด้านการเผยแพร่ข้อมูลสู่ภายนอก

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

การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

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

ทั้งนี้ในปี 2565 ไม่ปรากฏว่ามีการแจ้งเบาะแสอันเกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และกรณีนี้ที่สงสัยว่าอาจจะเกิดการดำเนินการอื่นไม่เป็นการปกติ

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ มีทั้งหมด 3 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2565	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2565
1. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง
2. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง	4 ครั้ง
3. ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง	4 ครั้ง

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2565 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการ

ตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน
2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย
5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน
6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน
7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีทั้งหมด 2 ท่าน และมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่มาประชุมในปี 2565	จำนวนครั้งที่มีการประชุมในปี 2565
1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง
2. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 ครั้ง	4 ครั้ง

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2565 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงต่างๆ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการ และแนะนำ

ความเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงให้แก่ฝ่ายบริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงานได้ ดังนี้

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

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในรอบปี 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

9.1 การควบคุมภายใน

9.1.1 สรุปความเห็นชอบของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรแบบตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารของบริษัท

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทบริหารและจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดโดยจัดลำดับความสำคัญของธุรกรรม เพื่อให้ผลประกอบการดีขึ้น หลังจากผ่านวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 สภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวแต่ยังคงไม่สามารถคาดการณ์ได้ ด้วยเหตุนี้สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมจึงมีความเข้มข้น รุนแรง และต้องใช้ความสามารถอย่างสูง

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบ ดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2565 ที่ผ่านมานั้น บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 4 ครั้ง

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีกิจกรรมการควบคุมที่ใช้อยู่ในปัจจุบันประกอบด้วย การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน การกำหนดวงเงินอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมและเหมาะสม ตลอดจนการเพิ่มความระมัดระวัง ในการเข้าทำรายการทางธุรกิจกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกิจการของบริษัท เช่น ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียไม่มีสิทธิ ในการเข้าร่วมหรือออกเสียงในมติที่ตนเองอาจอยู่ในข่ายของผลประโยชน์ขัดแย้ง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ได้กำหนดให้มีการวางแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบ มีการจัดทำรายงานผลการตรวจสอบเพื่อแจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ควรมีการปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมของบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการซึ่งรายงานดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อผู้สอบบัญชีของบริษัทด้วย

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่พบในปี 2565 และการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว

ในปี 2565 ข้อบกพร่องของการควบคุมภายในที่พบจากการสอบทานของฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นข้อบกพร่องจากการปฏิบัติงานผิดพลาด และ/หรือ ขาดความเข้าใจที่ถ่องแท้ต่อกระบวนการทำงานที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้ สามารถเกิดขึ้นได้เป็นปกติวิสัยของการปฏิบัติงาน และการดำเนินธุรกิจ โดยข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นนั้นได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที ไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใด

9.1.3 ระบุความเห็นของกรรมการตรวจสอบในกรณีที่เห็นแตกต่างจากกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบ

นายโรจน์ สุภิธร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เมื่อเดือนตุลาคม 2552 ภายหลังจากการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนอย่างรอบคอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเห็นว่านายโรจน์ สุภิธร มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานที่เหมาะสมกับการดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ในระหว่างปี นายโรจน์ สุภิธร ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบถึงแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการสอบทานกระบวนการดำเนินงานและตรวจสอบรายการ รวมทั้งธุรกรรมต่าง ๆ ตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนการให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของนายโรจน์ สุภิธร 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 โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้กับบริษัทย่อย

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม และ ดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2565	ปี 2564	
บริษัทย่อย บริษัท ฮอนเนอร์ บิวติเนส จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์โฮเทลส์ ร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. ฮอนเนอร์ฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิฑูรย์ ภิภากุล - นายอมรินทร์ นฤห์ - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี		1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินให้กู้ยืม) (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยรับ	210.86 115.39 (112.40) - 213.85 21.89	139.30 132.24 (60.67) - 210.86 12.74	บริษัทให้ บจก. ฮอนเนอร์ฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท ย่อยและคิดดอกเบี้ยให้อัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มี หลักประกัน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็น แก่บริษัทย่อย โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงิน ตัวเฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มี หลักประกันเป็นอัตราที่มีความสมเหตุ
	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ	4.10	4.24	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. ฮอนเนอร์ฯ โดยเรียกเก็บ ค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการค้าในธุรกิจของบริษัทย่อย ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	รายได้จูงเสริมรับล่วงหน้า	เจ้าหนี้ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	0.48 3.06 (3.54) =	1.12 3.60 (4.24) 0.48	รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บ ค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการ ตรวจสอบ

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น	
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563		
บริษัทย่อย บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	รับจ้างบริหาร	ลูกหนี้โอน 1 ม.ค.	-	-	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. อีวี แกรนด์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน	
ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ถือหุ้นร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. อีวี แกรนด์ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิกกุล - นายอมรินทร์ นุהל้า		เพิ่มสิ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	1.28 (1.28)	1.28 (1.28)	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทขอ ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม	
		31 ธ.ค.	==	==		
		รายได้ค่าบริการ	1.20	1.20	1.20	
		เงินกู้ยืมและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย				บริษัทยืมเงินจาก บจก. อีวี แกรนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นอยู่ร้อยละ100 เพื่อนำไปลงทุนเรียนในธุรกิจของบริษัท และคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับเงินฝากประจำ 12 เดือน บวก ร้อยละ 0.25 ต่อปีและไม่มีหลักประกัน
		1 ม.ค.	226.52	226.35	226.11	
		เพิ่มสิ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	1.51 (1.82)	1.40 (1.23)	1.70 (1.46)	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทขอ ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
		31 ธ.ค.	226.21	226.52	226.35	
		ดอกเบี้ยจ่าย	1.51	1.40	1.70	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืมและ ดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	ปี 2565	ปี 2564	
บริษัทย่อย บริษัท โอเวนเดล จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการ ของ บจก. โอเวนเดล ได้แก่ - นายพิชิต รัตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิฑูรย์ วิกากุล - นายอมรินทร์ นฤมล - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี			113.84	112.46	บริษัทให้ บจก. โอเวนเดล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่รับโอนและ นำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัทย่อยและคิดดอกเบี้ยใน อัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่เฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่าง ร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่หักปีประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็น แก่บริษัทย่อย โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงิน ที่เฉลี่ยของบริษัทบวกส่วนต่างร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มี หลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
	รับจ้างบริหาร	ดอกเบี้ยรับ	8.44	7.25	
			3.97	4.36	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ			
			0.63	0.89	รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยเรียกเก็บ ค่าบริการ ในอัตราตามตลาด เพื่อดำเนินธุรกิจ
	รายได้โรงแรมรับ ล่วงหน้า	เจ้าหนี้ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	2.25 (2.88)	4.07 (4.32)	
			-	0.63	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการ ตรวจสอบ

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ	ปี 2565	ปี 2564	
บริษัทย่อย บริษัทโรงแรม รอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ เอ็ม ร้อยละ 97.00' - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ เอ็ม เป็นกรรมการของ บมจ. บริษัทโรงแรม รอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) ได้แก่ - นายวิชัย ทองแดง - นายพิจิตต์ รัตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิพล วิชากุล - นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี - นายอมรินทร์ นฤล้ำ 'บริษัทเข้าถือหุ้นตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ร้อยละ 98.48 ในวันที่ 30-31 มีนาคม 2564 ได้ขายหุ้นจำนวน 1.25 ล้านหุ้น (ร้อยละ 1.34) คงเหลือถือหุ้นร้อยละ 97.14 ในวันที่ 24 ก.พ. 65 ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 1.42 ล้านหุ้น (ร้อยละ 0.14) คงเหลือถือหุ้นร้อยละ 97.00	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ	-	-	บมจ. โรงแรมรอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 จากกำไรสะสมของปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.4346 บาท
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
	รับจ้างบริหาร	รายได้ค่าบริการ	0.15	0.15	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บมจ. โรงแรมรอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	กู้ยืมเงิน	เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยจ่าย เจ้าหนี้ 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค.	3,901.90 442.82 (352.78) 3,991.94	- 4,061.62 (159.72) 3,901.90	บริษัทยืมเงินจาก บมจ. โรงแรมรอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 97.00 เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท และคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ เงินนี้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
	รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า	รายได้โรงแรมรับล่วงหน้า	323.60	150.35	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการทางการเงินที่จำเป็น โดยการจัดอัตราดอกเบี้ยคงที่ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
					รายการธุรกิจปกติระหว่างบริษัท และ บมจ. โรงแรมรอยัลลอร์ด (ประเทศไทย) โดยเรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราตามที่ตกลง เพื่อดำเนินธุรกิจ
			0.44 1.24 (1.68) =	0.14 0.89 (0.59) 0.44	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	
กิจการร่วมค้า บริษัทแกรนด์ สตาร์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์ถือหุ้นร้อยละ 40.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ สตาร์ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิรัช วิภากุล	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัทให้ บจก. แกรนด์ สตาร์ กู้ยืมเงินสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยไม่อัตราเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน
		443.81	204.57	81.47	
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	40.38 (29.87)	253.11 (13.87)	128.10 (5.00)	
	31 ธ.ค.	454.32	443.81	204.57	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
	รับจ้างบริหาร, เช่าช่วง				บจก.แกรนด์ สตาร์ ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานอาคารอีกชั้น ทาวเวอร์ตึกจากบริษัทฯ เพื่อดำเนินธุรกิจ
		3.06	0.97	0.03	
	1 ม.ค.	41.34	36.95	37.25	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	(42.22)	(34.86)	(36.31)	เป็นรายการธุรกิจปกติ ไม่ได้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
	31 ธ.ค.	2.18	3.06	0.97	
	รายได้ค่าบริการ	33.00	33.00	33.00	บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ สตาร์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
					รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกิจการร่วมค้า ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	
กิจการร่วมค้า บริษัทแกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลเอสท์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์เกิฮันรียลลอะ 42.00 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลเอสท์ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล - นายวิวัฒน์ วิภากุล	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัท ให้ บจก. แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลเอสท์ กู้ยืมเงินเพื่อสำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยรวมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน
	เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค.	376.34	332.14	323.31	
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	23.72 (400.06)	65.45 (21.25)	28.53 (19.70)	
	31 ธ.ค.	=====	376.34	332.14	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกิจการร่วมค้า ตามปกติทางการค้าโดยมีการติดดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยรวมกัน ทุกๆ 6 เดือน และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
	รับจ้างบริหาร				บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลเอสท์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
	ลูกหนี้อื่น 1 ม.ค.	-	8.56	-	
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	12.84 (12.84)	12.84 (21.40)	8.56	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกิจการร่วมค้า ตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	31 ธ.ค.	=====	=====	8.56	
	รายได้ค่าบริการ	12.00	12.00	22.00	

วัตถุประสงค์/ความสัมพัทธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	
กิจการร่วมค้า บริษัท แกรนด์โกลบอล โฮเทลส์ จำกัด ความสัมพันธ์ : - บมจ. แกรนด์เกิ๊ตหุ้นร้อยละ 50.50 - กรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ เป็นกรรมการของ บจก. แกรนด์ฯ โกลบอล โฮเทลส์ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตตกุล - นายศานิต อรรถญาณสกุล	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัทให้ บจก. แกรนด์ โกลบอล โฮเทลส์ กู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆที่เกี่ยวข้องและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนี้) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน
		308.12	-	-	
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	119.74	317.69	-	
	31 ธ.ค.	(77.91)	(9.57)	-	
	ดอกเบี้ยรับ	349.95	308.12	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กิจการร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนี้) ของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกัน ทุก 6 เดือน และไม่มีหลักประกันนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผล
		28.87	14.19	-	
	รับจ้างบริหาร				บริษัทรับจ้างบริหารให้แก่ บจก. แกรนด์ โกลบอล โฮเทลส์ โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
	ดูหนังสือ	0.32	-	-	
	1 ม.ค.	1.94	1.12	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของการร่วมค้าตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี)	(0.97)	(0.80)	-	
	31 ธ.ค.	1.29	0.32	-	
	รายได้ค่าบริการ	1.80	1.05	-	

นิติบุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	
บริษัทใหญ่ บริษัทไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นบริษัท ร้อยละ 35.48 - กรรมการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ เป็นกรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่ - นายพิจิตต์ รัตกุล	เงินกู้ยืม และ ดอกเบี้ยต่างจ่าย 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยจ่าย	32.37 1.87 - 34.24 1.72	30.49 1.88 - 32.37 1.73	169.32 6.35 (145.18) 30.49 5.93	บริษัทกู้ยืมเงิน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งถือหุ้นของ บริษัทอยู่ร้อยละ 35.48 เพื่อนำไปใช้จ่ายในธุรกิจของบริษัทและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับร้อยละ 6.25 และไม่มีหลักประกัน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท โดยมีการคิดดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน นั้นเป็นอัตราที่เหมาะสม รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดจากการที่บริษัททรงจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการเข้าประมูลโครงการหนึ่งให้กับ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจตามปกติทางการค้าและมีอัตราเหมาะสม
	เงินตรง				
	เงินตรง				
	เงินตรง				
บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : - บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ถือหุ้นบริษัท ร้อยละ 8.58 - กรรมการของ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เป็นกรรมการของ บมจ. แกรนด์ฯ ได้แก่ - นายศานิต อรรถญาณสกุล	เงินตรง 1 ม.ค. เพิ่มขึ้นระหว่างปี (ลดลงระหว่างปี) 31 ธ.ค. รายได้คืน	- - - - -	87.36 - (87.36) - -	- 87.36 - 87.36 5.18	
	เงินตรง				
	เงินตรง				
	เงินตรง				

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทคาดว่ารายการระหว่างกันบางรายการข้างต้น ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการทางการค้าปกติของบริษัทและบริษัทย่อย

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังเป็นผู้มีหน้าที่พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท



3

งบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่าการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าวข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในกาตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 15 เรื่องเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 3,706.66 ล้านบาท เงินลงทุนนี้บันทึกบัญชีด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า และคิดเป็นร้อยละ 23 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะกิจการ

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงผลการดำเนินงานของกิจการ ถึงแม้ว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2565 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มกิจการสามารถปรับตัวได้ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของบริษัทย่อยซึ่งประกอบกิจการโรงแรมยังไม่สามารถกลับมาเติบโตเท่ากับที่คาดการณ์ไว้ ผู้บริหารพิจารณาว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้น ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประกอบด้วยประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อัตราการเติบโตของธุรกิจ และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด จากการทดสอบการด้อยค่า ผู้บริหารพิจารณาว่าไม่ต้องรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี พ.ศ. 2565

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีสาระสำคัญต่องบการเงินเฉพาะกิจการและการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ต้องอาศัยการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจในอนาคต รวมถึงใช้ข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณมูลค่าของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าดำเนินการตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จัดทำโดยผู้บริหาร

- ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จัดทำโดยผู้บริหาร
- หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจขั้นตอนการทดสอบการด้อยค่าและข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวและพิจารณาว่าผู้บริหารมีขั้นตอนอย่างเหมาะสมและข้อสมมติฐานที่ใช้สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวซึ่งได้แก่ประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด โดยเปรียบเทียบกับสัญญาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อัตราผลตอบแทนจากแหล่งข้อมูลภายนอก และแผนการดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว
- ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

จากผลการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่และอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการ รวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหาก
ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น
อิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่
บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาด
ความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน
รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ใน
รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่
ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ
คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



รณาท ปัญญานานุศาสตร์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12	194,567,080	163,243,395	170,727,081
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	37.4	46,500,000	3,500,000	333,426,335
สินค้าคงเหลือ		12,113,629	9,836,388	5,850,656
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		180,000,000	130,000,000	180,000,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891
เงินประกันสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในหนึ่งปี		123,000,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		30,802,842	66,751,631	14,696,169
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,889,251,292	2,989,100,688	3,813,163,349
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		5,293,200	21,638,248	3,200,000
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7, 14	149,175,000	152,685,000	149,175,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	15	-	-	3,956,661,501
เงินลงทุนในการร่วมค้า	16	1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000
ที่ดินรอการพัฒนา		130,222,287	129,489,687	130,222,287
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	17	235,678,775	235,562,898	235,678,775
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	18	10,551,641,675	10,735,282,087	5,786,321,077
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19	374,099,910	510,023,289	14,938,488
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	60,541,769	71,157,281	56,285,174
เงินประกันสัญญาเช่า		189,638,828	311,366,192	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	831,708,941	651,574,250	282,897,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		33,356,507	9,419,492	29,661,261
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		14,411,149,498	14,606,916,646	12,532,703,631
รวมสินทรัพย์		18,300,400,790	17,596,017,334	16,345,866,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	503,774,030	389,377,076	270,572,382
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	30,000,000	30,000,000	744,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	161,511,346	193,848,857	12,020,090
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	2,799,496,918	2,888,274,684	2,799,496,918
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	-	232,314,994	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30.3	103,640,616	95,203,337	41,955,933
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		607,858,772	599,694,846	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		115,554,483	46,839,564	47,385,116
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,321,836,165	4,475,553,358	3,915,430,439
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	122,005,070	215,040,862	8,704,446
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า				
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	24	4,418,536,555	4,312,236,043	-
หุ้นกู้	25	4,654,681,040	1,894,366,330	4,654,681,040
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	-	1,448,332,674	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	3,500,000,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	164,493,310	155,191,697	93,379,661
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	695,172,655	708,875,862	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,016,820	5,524,438	5,330,418
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,060,905,450	8,739,567,906	8,262,095,565
รวมหนี้สิน		14,382,741,615	13,215,121,264	12,177,526,004

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	29			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 10,646,994,100 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท				
(31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : หุ้นสามัญ				
จำนวน 5,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	5,323,497,050	5,000,000,000	5,323,497,050	5,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท				
(31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : หุ้นสามัญ				
จำนวน 3,615,929,965 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	4,670,560,012	3,615,929,965	4,670,560,012	3,615,929,965
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	29	(568,147,608)	-	(568,147,608)
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร	(3,252,667,934)	(2,306,450,714)	(2,251,800,624)	(1,541,066,012)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	2,905,483,833	2,909,530,873	2,267,836,714	2,270,644,714
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,805,120,785	4,268,902,606	4,168,340,976	4,395,401,149
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	112,538,390	111,993,464	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,917,659,175	4,380,896,070	4,168,340,976	4,395,401,149
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,300,400,790	17,596,017,334	16,345,866,980	15,446,414,929

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559,250,655	437,352,278	850,931,808	177,159,109
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	136,164,491	60,105,832	136,164,491	60,105,832
รายได้ค่าเช่า	30,522,370	17,192,529	30,522,370	17,192,529
รวมรายได้	1,725,937,516	514,650,639	1,017,618,669	254,457,470
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,032,303,007)	(782,731,660)	(486,790,721)	(342,793,937)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(93,392,399)	(43,296,025)	(93,392,399)	(43,296,025)
ต้นทุนการให้เช่า	(16,740,764)	(15,223,664)	(16,740,764)	(15,223,664)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,142,436,170)	(841,251,349)	(596,923,884)	(401,313,626)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	583,501,346	(326,600,710)	420,694,785	(146,856,156)
เงินปันผลรับ	10,530,000	10,530,000	10,530,000	10,530,000
รายได้อื่น	157,562,143	124,415,580	195,711,519	147,529,568
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(193,841,615)	(89,471,620)	(115,931,356)	(49,886,370)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(838,747,026)	(553,427,391)	(466,643,894)	(317,829,368)
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	(512,745)	515,687	(112,557,890)	(60,568,820)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	34,249,061
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	(559,997,014)	-	(559,997,014)
ต้นทุนทางการเงิน	(883,061,863)	(687,895,558)	(814,140,188)	(636,173,842)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	31,874,384	(28,320,742)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
ภาษีเงินได้	181,223,194	375,418,762	171,602,412	313,038,350
ขาดทุนสำหรับปี	(951,472,182)	(1,734,833,006)	(710,734,612)	(1,265,964,591)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
		บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน					
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14	(3,510,000)	14,917,500	(3,510,000)	14,917,500
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	18	-	3,680,635,080	-	2,861,120,892
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	34	702,000	(739,110,516)	702,000	(575,207,678)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี					
		(2,808,000)	2,956,442,064	(2,808,000)	2,300,830,714
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		(954,280,182)	1,221,609,058	(713,542,612)	1,034,866,123
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่					
		(946,217,220)	(1,728,307,351)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		(5,254,962)	(6,525,655)	-	-
		(951,472,182)	(1,734,833,006)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่					
		(949,025,220)	1,209,553,718	(713,542,612)	1,034,866,123
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		(5,254,962)	12,055,340	-	-
		(954,280,182)	1,221,609,058	(713,542,612)	1,034,866,123
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลด					
	35	(0.106)	(0.239)	(0.080)	(0.175)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนเจ้าของ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินรวม														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่														
หมายเหตุ	หมู่ที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนเจ้าของ					งบการเงินรวม				
		ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	การเปลี่ยนแปลง				ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่			รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุน	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่		ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่	
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	3,615,929,965	-	49,892,482	(578,143,363)	-	(30,186,000)	-	-	(30,186,000)	3,057,493,084	53,749,773	3,111,242,857		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564														
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี														
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	15	-	-	-	-	-	-	1,855,804	1,855,804	1,855,804	46,188,351	48,044,155		
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(1,728,307,351)	-	-	-	-	-	(1,728,307,351)	(6,525,655)	(1,734,833,006)		
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	11,934,000	2,925,927,069	-	2,937,861,069	2,937,861,069	18,560,995	2,956,442,064		
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		-	49,892,482	(2,306,450,714)	-	(18,252,000)	2,925,927,069	1,855,804	2,909,530,873	4,266,902,606	111,993,464	4,380,896,070		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565														
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้เจ้าของสำหรับปี														
การออกหุ้นสามัญเพิ่มเติม	29	541,996,910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303,518,270	
การใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ	29	512,633,137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,964,169	
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	15	-	-	-	-	-	-	(1,239,040)	(1,239,040)	(1,239,040)	5,848,390	4,609,350		
การเลิกกิจการของบริษัทย่อย	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,502)	(48,502)		
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	(946,217,220)	-	-	-	-	-	(946,217,220)	(5,254,982)	(851,472,182)		
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(2,808,000)	-	-	(2,808,000)	(2,808,000)	-	(2,808,000)		
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565		4,670,560,012	(568,147,608)	(3,252,667,934)	-	(21,060,000)	2,925,927,069	616,764	2,905,483,833	3,805,120,765	112,538,390	3,917,659,175		

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยเลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
		กำไร (ขาดทุน) สะสม		การวัดมูลค่าเงินลงทุน			กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนเกินทุน		
		ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น
หมายเหตุ	รายละเอียด	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	-	-	49,892,482	(275,101,421)	(30,186,000)	-	-	(30,186,000)	3,360,535,026	
	การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี										
	ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(1,265,964,591)	-	-	-	-	(1,265,964,591)	
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	11,934,000	2,288,896,714	2,300,830,714	2,300,830,714	2,300,830,714	
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	-	-	49,892,482	(1,541,066,012)	(18,252,000)	2,288,896,714	2,270,644,714	4,395,401,149		
	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	-	-	49,892,482	(1,541,066,012)	(18,252,000)	2,288,896,714	2,270,644,714	4,395,401,149		
	การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี										
29	การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	(238,478,640)	-	-	-	-	-	-	-	303,518,270	
29	การใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ	(329,688,968)	-	-	-	-	-	-	-	182,964,169	
	ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(710,734,612)	-	-	-	-	(710,734,612)	
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(2,808,000)	-	(2,808,000)	(2,808,000)	-	
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	(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		

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	420,815,928	510,792,549	155,655,199	238,878,048
ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและการเปลี่ยนแปลงสัญญา (กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(1,755,761)	-	(701,620)
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	512,745	(515,687)	112,557,890	60,568,820
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	(34,249,061)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	18	-	-	559,997,014
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1,645,194)	(1,123,526)	(733,829)	(813,561)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(123,650)
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	(48,502)	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	54,453	18,209	17,463	-
กำไรจากการรับรู้ที่ดินรอการพัฒนา	(732,600)	-	(732,600)	-
ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,017,877)	(2,816,811)	(1,930,745)	(7,986)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	823,624	283,792	823,624	283,792
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	18,345,175	17,953,171	10,693,291	10,589,193
เงินปันผลรับ	(10,530,000)	(10,530,000)	(10,530,000)	(10,530,000)
ดอกเบี้ยรับ	31	(82,158,646)	(65,197,789)	(111,972,858)
ต้นทุนทางการเงิน	32	883,061,863	687,895,558	814,140,188
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	(31,874,384)	28,320,742	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(26,720,985)	136,516,412	14,487,142	88,351,089
สินค้าคงเหลือ	(2,277,241)	102,660	(1,153,636)	217,076
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22,603,849	(2,160,022)	22,647,800	(2,125,526)
เงินประกันสัญญาเช่า	(69,994,980)	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,050,216	(36,146,989)	(925,877)	69,945
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(23,937,015)	15,443	(23,589,360)	66,611
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66,837,362	34,279,155	(927,650)	5,095,795
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8,437,279	1,776,708	(6,165,837)	4,896,675
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67,891,294	(5,066,386)	1,789,176	(3,873,211)
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	(9,043,562)	(6,592,376)	(2,204,020)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,137,575	339,098	1,577,207	279,272
เงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน				
จ่ายดอกเบี้ย	109,895,001	(263,866,604)	91,185,544	(110,519,189)
จ่ายภาษีเงินได้	(434,211,927)	(516,067,846)	(768,116,025)	(653,302,681)
จ่ายภาษีเงินได้	(10,384,719)	(32,129,168)	(5,997,306)	(7,113,082)
รับคืนภาษีเงินได้	30,480,060	10,442,822	6,077,938	10,442,822
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน				
	(304,221,585)	(801,620,796)	(676,849,849)	(760,492,130)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
	16,345,048	(5,423,409)	16,345,048	(5,423,409)
เงินสตริบคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	113,398,136	-	-
เงินสลดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	(93,398,136)	(3,500,000)	(188,398,136)
เงินสตริบจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	48,044,155
เงินสลดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	(102,900,000)	(44,187,475)	(102,900,000)
เงินสลดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	(14,300,000)	(574,000,000)	(14,300,000)
เงินสตริบคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	15,000,000	-	-
เงินสตริบคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		10,000,000	20,000,000	10,000,000
เงินสลดจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(60,000,000)	-	(60,000,000)
เงินสลดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	(84,113)	-	(84,113)
เงินสตริบจากการขายอุปกรณ์		11,561,449	2,973,458	2,000,000
เงินสลดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(75,980,506)	(119,422,226)	(7,185,828)
เงินสลดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20	(1,266,549)	(41,851)	(714,287)
เงินปันผลรับ		10,530,000	10,530,000	10,530,000
ดอกเบี้ยรับ		76,754,502	51,140,286	78,818,394
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(94,340,169)	(125,190,786)	(628,744,657)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสตริบจากการออกตั๋วแลกเงิน		-	990,233,320	-
ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน		-	(1,000,000,000)	-
เงินสตริบจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	90,000,000
เงินสตริบจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(78,419,458)	(107,000,559)	(22,654,419)
เงินสตริบจากการขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืน		-	4,236,350,078	-
เงินสลดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน		(271,509,500)	(79,838,710)	-
เงินสลดจ่ายเงินประกันการเช่า		-	(259,000,000)	-
เงินสตริบจากการออกหุ้นกู้	25	5,938,000,000	1,566,000,000	5,938,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	25	(3,191,600,000)	(3,229,200,000)	(3,191,600,000)
เงินสตริบจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	-	898,813,050	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	(1,688,998,775)	(1,265,943,296)	(1,688,998,775)
เงินสตริบจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	26	200,000,000	-	200,000,000
เงินสลดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้		(153,608,873)	(24,345,724)	(153,608,873)
เงินสตริบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	15	4,609,350	48,044,155	-
เงินสตริบค่าหุ้นเพิ่มทุน	29	303,518,270	-	303,518,270
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		1,061,991,014	1,774,112,314	1,474,656,203
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		663,429,260	310,560,301	672,615,568
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		988,857,506	678,297,205	806,540,649
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลเพิ่มเติมกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้				
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	3,672,866	-	3,672,866
โอนเงินมัดจำค่าก่อสร้างเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	-	3,760,656	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ				
ตามสัญญาเช่าระหว่างปี	19	15,710,585	760,421	13,637,623
โอนเงินประกันสัญญาเช่าไปชำระหนี้สินสัญญาเช่า		68,722,344	34,428,800	-
หุ้นกู้แปลงสภาพแปลงเป็นหุ้นสามัญ	26	200,000,000	-	200,000,000
เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าแปลงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	16, 37.4	308,700,000	-	308,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มกิจการ") คือ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งยังส่งผลกระทบต่ออย่างต่อเนื่องต่อการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจของกลุ่มกิจการทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับตัวได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 432.58 ล้านบาท และ 102.27 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 1,486.45 ล้านบาท และ 1,110.93 ล้านบาท) และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 951.47 ล้านบาท และ 710.73 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 1,734.83 ล้านบาท และ 1,265.96 ล้านบาท) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ จากการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมในการจัดการหมุนเวียนเงินสดเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจในปี 12 เดือนข้างหน้า รวมถึงแผนการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนของบริษัท และการขายทรัพย์สินโรงแรมของกลุ่มกิจการในอนาคต ทำให้กลุ่มกิจการเชื่อมั่นว่าสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สินในปัจจุบันและอนาคต และจะสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 โดยการปฏิบัติตามนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญของการเงินกลุ่มกิจการ

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้อธิบายให้ชัดเจนโดยห้ามกิจการนำสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายชิ้นงานที่ผลิตในระหว่างการเตรียมความพร้อมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารไปหักต้นทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- ข) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าในการพิจารณาว่าสัญญาเป็นสัญญาที่สร้างภาระ ต้นทุนการปฏิบัติตามสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาและการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา นอกจากนี้กิจการต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญาก่อนที่จะตั้งประมาณการหนี้สินแยกต่างหากสำหรับสัญญาที่สร้างภาระ
- ค) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับการอ้างอิงกรอบแนวคิดรายงานทางการเงินให้เป็นฉบับปัจจุบัน และเพิ่มการพิจารณาการรับรู้หนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจ และไม่รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ
- ง) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาการตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธีทดสอบร้อยละ 10 โดยให้รวมเฉพาะค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้

กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวต่อการเงินของกลุ่มกิจการ

5 นโยบายการบัญชี

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจกรรมทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การร่วมกิจการ

เงินลงทุนในการร่วมกิจการจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมกิจการ

การร่วมกิจการจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค่านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

5.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วน

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม แต่หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการเงินรวม

5.3 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปีได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทฝากเงินเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี (ถ้ามี) จะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

5.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อผลการจ่ายชำระของลูกหนี้

5.6 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ หมายถึงอาหาร เครื่องดื่มและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับลูกค้าและวัสดุสิ้นเปลืองอื่น ซึ่งแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้ำคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกักตุนเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนการกักตุนของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 5.16)

5.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภท

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

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

กลุ่มกิจการโอนจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

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

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

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

ตราสารทุน

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

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

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่ายตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5.5

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

5.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือพื้นที่ให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และหากเป็นการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร

30 ปี และ 70 ปี

5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ผลผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่ได้รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อที่ดินนั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 ปี ถึง 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

5.14 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึกส่วนสังตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

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

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้น คือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ เช่น อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงจ่ายที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5.15 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่มีตราสารอนุพันธ์

หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการ ในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

5.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้เจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความดีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี ถึง 35 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บ้านที่ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือน ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

5.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้น (ถ้ามี) ซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.21 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม การขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลานึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตาม

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น หรือ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

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

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการทำรายการซื้อขายสินค้าและบริการกับคู่ค้าเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการทำรายการดังกล่าว กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลดอลลาร์สหรัฐและสกุลเงินวอนเกาหลีใต้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,938,546	287,235	2,999,159	264,722
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72,877,976	52,648,348	13,636,537	49,049,545

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อขาดทุนสุทธิในปี

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งจะมีผลกระทบต่อขาดทุนสุทธิ ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	-	ขาดทุนเพิ่มขึ้น 24,009,760
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1	-	ขาดทุนลดลง 24,009,760

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีฐานลูกค้าจำนวนมากและความหลากหลาย อีกทั้งกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับการกู้ยืมการดำเนินงานรายการกลุ่มกิจการมีการขอหลักประกันในรูปแบบการค้ำประกัน ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญา

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ แสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการเงินตามส่วนงานบริหารการเงิน กลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกัน
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่า
ทรัพย์สิน
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
หุ้นกู้
หนี้สินหมุนเวียนอื่น
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
รวม

งบการเงินรวม					มูลค่าตาม บัญชี บาท
จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด					
ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท		
480,790,222	-	-	480,790,222	480,790,222	
31,828,767	-	-	31,828,767	30,000,000	
272,000,000	5,563,161,290	-	5,835,161,290	4,418,536,555	
3,235,135,566	5,035,641,666	-	8,270,777,232	7,454,177,958	
76,251,774	-	-	76,251,774	76,251,774	
-	5,877,820	-	5,877,820	5,877,820	
4,096,006,329	10,604,680,776	-	14,700,687,105	12,465,634,329	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกัน
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่า
ทรัพย์สิน
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
หุ้นกู้
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
หนี้สินหมุนเวียนอื่น
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
รวม

382,092,264	-	-	382,092,264		382,092,264
31,833,904	-	-	31,833,904		30,000,000
272,000,000	5,835,161,290	-	6,107,161,290		4,312,236,043
3,090,970,188	1,988,614,151	-	5,079,584,339		4,782,641,014
307,275,179	745,179,013	1,057,765,589	2,110,219,781		1,680,647,668
6,758,668	-	-	6,758,668		6,758,668
-	5,214,355	-	5,214,355		5,214,355
4,090,930,203	8,574,168,809	1,057,765,589	13,722,864,601		11,199,590,012

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	259,511,793	-	-	259,511,793	259,511,793
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	714,000,000	31,828,767	-	-	745,828,767	744,000,000
หุ้นกู้	-	3,235,135,566	5,035,641,666	-	8,270,777,232	7,454,177,958
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	315,000,000	4,300,013,699	-	4,615,013,699	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	10,356,018	-	-	10,356,018	10,356,018
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	5,216,444	-	5,216,444	5,216,444
รวม	714,000,000	3,851,832,144	9,340,871,809	-	13,906,703,953	11,973,262,213
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	220,688,165	-	-	220,688,165	220,688,165
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	624,000,000	31,833,904	-	-	655,833,904	654,000,000
หุ้นกู้	-	3,090,970,188	1,988,614,151	-	5,079,584,339	4,782,641,014
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	307,275,179	745,179,013	1,057,765,589	2,110,219,781	1,680,647,668
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	315,000,000	4,615,013,699	-	4,930,013,699	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	5,574,280	-	-	5,574,280	5,574,280
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	4,390,344	-	4,390,344	4,390,344
รวม	624,000,000	3,971,341,716	7,353,197,207	1,057,765,589	13,006,304,512	10,847,941,471

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.52 เท่า (พ.ศ. 2564 : 1.25 เท่า)

7 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่า แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
ตราสารทุน	149,175,000	152,685,000	-	-	-	-	149,175,000	152,685,000
รวมสินทรัพย์	149,175,000	152,685,000	-	-	-	-	149,175,000	152,685,000

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

1) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยการคำนวณนี้ใช้ประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

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

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในแต่ละช่วงเวลา และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคำนวณ

3) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มกิจการควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ โดยวัดผลประกอบการของกลุ่มกิจการจากรายได้และกำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานดำเนินงาน

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

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม									
	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		รวม		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,577,884,428	449,983,800	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,745,343,337		527,826,325
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,553,739	656,358	-	-	-	-	1,553,739		656,358
รายได้ตามส่วนงาน	1,579,438,167	450,640,158	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,746,897,076		528,482,683
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้									
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	524,150,862	161,291,177	136,657,709	60,185,355	-	-	660,808,571		221,476,532
ตลอดช่วงระยะเวลา	1,055,287,305	289,348,981	-	-	30,801,200	17,657,170	1,086,088,505		307,006,151
รวมรายได้	1,579,438,167	450,640,158	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,746,897,076		528,482,683
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(659,333,210)	(986,931,775)	(3,292,191)	(4,927,733)	13,982,914	1,915,157	(648,642,487)		(989,944,351)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วน									
เงินปันผลรับ							10,530,000		10,530,000
รายได้อื่น							138,156,321		111,239,894
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(1,567,231)		(1,069,538)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(189,851,226)		(172,126,455)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน							-		(559,997,014)
ต้นทุนทางการเงิน							(473,195,137)		(480,563,562)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า							31,874,384		(28,320,742)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(1,132,695,376)		(2,110,251,768)
ภาษีเงินได้							181,223,194		375,418,762
ขาดทุนสำหรับปี							(951,472,182)		(1,734,833,006)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				ธุรกิจให้ที่พัก			
พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
302,286,744	85,388,367	136,657,709	60,185,355	-	-	438,944,453	145,573,722		
565,974,827	97,611,268	-	-	30,801,200	17,657,170	596,776,027	115,268,438		
868,261,571	182,999,635	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,035,720,480	260,842,160		

จังหวัดเวลากการรับรู้รายได้
ณ จุดใดจุดหนึ่ง
ตลอดช่วงระยะเวลา
รวมรายได้

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	มูลค่า ยุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม	มูลค่า ยุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1,652,286,766	1,652,286,766	-	988,857,506	988,857,506
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	145,024,737	145,024,737	-	137,044,246	137,044,246
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	46,500,000	46,500,000	-	3,500,000	3,500,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	7,400	7,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำ ประกัน	-	5,293,200	5,293,200	-	21,638,248	21,638,248
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	149,175,000	-	149,175,000	152,685,000	-	152,685,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	725,000,000	725,000,000	-	1,097,400,000	1,097,400,000
เงินประกันสัญญาเช่า	-	312,638,828	312,638,828	-	311,366,192	311,366,192
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	9,698,742	9,698,742	-	9,419,492	9,419,492
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	480,790,222	480,790,222	-	382,092,264	382,092,264
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	30,000,000	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มี ข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,418,536,555	4,418,536,555	-	4,312,236,043	4,312,236,043
หุ้นกู้	-	7,454,177,958	7,454,177,958	-	4,782,641,014	4,782,641,014
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	-	-	-	-	1,680,647,668	1,680,647,668
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	76,251,774	76,251,774	-	6,758,668	6,758,668
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,877,820	5,877,820	-	5,214,355	5,214,355

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	มูลค่า			มูลค่า		
	ยุติธรรมผ่าน	กำไรขาดทุน		ยุติธรรมผ่าน	กำไรขาดทุน	
	เบ็ดเสร็จอื่น	ตัดจำหน่าย	รวม	เบ็ดเสร็จอื่น	ตัดจำหน่าย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1,479,156,217	1,479,156,217	-	806,540,649	806,540,649
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	132,948,253	132,948,253	-	133,528,052	133,528,052
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	333,426,335	333,426,335	-	310,126,248	310,126,248
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	7,400	7,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	3,200,000	3,200,000	-	19,545,048	19,545,048
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	149,175,000	-	149,175,000	152,685,000	-	152,685,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	725,000,000	725,000,000	-	1,097,400,000	1,097,400,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	6,223,762	6,223,762	-	6,071,901	6,071,901
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	259,511,793	259,511,793	-	220,688,165	220,688,165
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	744,000,000	744,000,000	-	654,000,000	654,000,000
หุ้นกู้	-	7,454,177,958	7,454,177,958	-	4,782,641,014	4,782,641,014
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,680,647,668	1,680,647,668
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,500,000,000	3,500,000,000	-	3,500,000,000	3,500,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	10,356,018	10,356,018	-	5,574,280	5,574,280
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,216,444	5,216,444	-	4,390,344	4,390,344

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 25

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	10,156,722	4,754,887	1,679,666	1,612,843
เงินฝากธนาคาร	1,647,423,244	1,005,740,867	1,480,676,551	824,472,854
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,657,579,966	1,010,495,754	1,482,356,217	826,085,697
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(5,293,200)	(21,638,248)	(3,200,000)	(19,545,048)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217	806,540,649

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.70 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.60 ต่อปี)

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

12.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	158,676,795	151,207,087	101,806,994	130,423,267
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(57,999,868)	(57,487,020)	(57,536,857)	(57,378,880)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	100,676,927	93,720,067	44,270,137	73,044,387
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,607,491	12,217,594	6,130,452	11,312,487
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการอื่น	39,452	15,446	16,438	-
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	32,777,444	27,373,300	78,607,803	45,453,338
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	48,934,184	20,429,033	37,170,669	12,576,690
รายได้ค้างรับ	1,063,227	6,111,412	1,063,227	6,111,412
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	194,567,080	163,243,395	170,727,081	151,874,857

12.2 การวิเคราะห์อายุหนี้ที่ค้างชำระและค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ยังไม่ถึง	ไม่เกิน 3			เกินกว่า
	กำหนดชำระ	เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น					
ลูกหนี้การค้า	65,541,325	17,494,398	1,777,687	474,539	73,388,846
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7,713,246	855,175	322,418	1,012,956	3,316,051
รวม	73,254,571	18,349,573	2,100,105	1,487,495	76,704,897
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
ลูกหนี้การค้า	(639,883)	(180,155)	(18,560)	(8,264)	(57,153,006)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	(2,144,000)
รวม	(639,883)	(180,155)	(18,560)	(8,264)	(59,297,006)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น					
ลูกหนี้การค้า	28,950,053	5,799,039	116	13,000	116,444,879
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	9,477,615	4,823,947	107,654	2,674,460	9,297,785
รวม	38,427,668	10,622,986	107,770	2,687,460	125,742,664
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
ลูกหนี้การค้า	(76,602)	(74,755)	-	(360)	(57,335,303)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(103)	-	-	(10,787,221)
รวม	(76,602)	(74,858)	-	(360)	(68,122,524)

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. 2565						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	22,824,640	5,768,969	359,794	56,217	72,797,374	101,806,994
ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	6,304,894	786,488	322,418	1,012,956	1,172,051	9,598,807
รวม	29,129,534	6,555,457	682,212	1,069,173	73,969,425	111,405,801
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(275,902)	(111,418)	(10,794)	(1,686)	(57,137,057)	(57,536,857)
รวม	(275,902)	(111,418)	(10,794)	(1,686)	(57,137,057)	(57,536,857)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	9,067,666	5,195,173	-	1,000	116,159,428	130,423,267
ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	8,720,002	4,676,350	107,654	2,674,460	7,153,785	23,332,251
รวม	17,787,668	9,871,523	107,654	2,675,460	123,313,213	153,755,518
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	-	(44,610)	-	-	(57,334,270)	(57,378,880)
ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	(8,643,221)	(8,643,221)
รวม	-	(44,610)	-	-	(65,977,491)	(66,022,101)

สำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 71.21 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 116.14 ล้านบาท) เป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบของการจดจำนองสินทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมินจำนวน 41.62 ล้านบาท

13 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	634,116,222	730,368,377	634,116,222	730,368,377
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,015,864,753	896,543,391	995,190,669	851,162,970
รวม	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891	1,581,531,347

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,626,911,768	1,584,476,139	1,581,531,347	1,531,211,591
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	70,788,550	43,050,014	70,744,600	43,015,518
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	47,190,761	42,368,063	71,941,048	50,286,686
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้าง	2,155,161	313,577	2,155,161	313,577
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	(3,672,866)	-	(3,672,866)	-
โอนไปต้นทุนขายระหว่างปี	(93,392,399)	(43,296,025)	(93,392,399)	(43,296,025)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891	1,581,531,347

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราการจัดตั้งเป็นทุนร้อยละ 6.89 ถึงร้อยละ 9.55 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 5.92 ถึงร้อยละ 7.41 ต่อปี)

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้และค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	1,474,018,703	828,335,418	1,453,344,620	782,954,997
ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)	-	716,563,579	-	716,563,579
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	1,474,018,703	1,544,898,997	1,453,344,620	1,499,518,576

14 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบด้วย เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	152,685,000	137,767,500
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,510,000)	14,917,500
ราคาตามบัญชีปลายปี	149,175,000	152,685,000

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
กำไร (ขาดทุน) ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	(2,808,000)	11,934,000
เงินปันผลรับ	10,530,000	10,530,000

บริษัทได้นำหน่วยลงทุนซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 139.20 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 142.48 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุธวิ

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ						งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท			ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม			วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2564
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ							
ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	-	-	-	249,999,400	249,999,400
ไทย	โรงแรม	100.00	100.00	-	-	-	291,646,200	291,646,200
ไทย	โรงแรม	100.00	100.00	-	-	-	215,325,989	215,325,989
ไทย	โรงแรม	97.00	97.14	3.00	2.86	3,491,336,112	3,491,336,112	4,248,307,701
								(291,646,200)
								3,956,661,501
								3,956,661,501

<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>	
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิต (ประเทศไทย) จำกัด	
(มหาชน)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
รวม	

บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม สัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,956,661,501	3,970,332,945
การจำหน่าย	-	(47,920,505)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	34,249,061
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,956,661,501	3,956,661,501

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

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 คณะกรรมการมีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5.33 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อย โดยในระหว่างปีบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1,250,000 หุ้น ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 47.92 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 48.04 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงจากร้อยละ 98.47 เป็นร้อยละ 97.14 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนดังกล่าวทำให้ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นสุทธิ 1.86 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
- 2) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากทุนจดทะเบียนจำนวน 937,500,000 บาท (หุ้นสามัญ จำนวน 937,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 1,117,500,000 บาท (หุ้นสามัญ จำนวน 1,117,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 180,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 บริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ลงทุนรายหนึ่งจำนวน 1,417,233 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.528 บาท รวมเป็นจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญจำนวน 0.39 ล้านบาท เป็นจำนวนสุทธิรวม 4.61 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 97.14 เป็นร้อยละ 97.00 กลุ่มกิจการได้ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของส่วนของเจ้าของ และส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุมเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นและรับชำระค่าหุ้นจำนวน 1.24 ล้านบาท เป็น 'การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย' ในส่วนของเจ้าของ

เมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย รอยัล ออกิด เรียว เอช เทท จำกัด มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการโดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2564 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว มีมติอนุมัติการชำระบัญชีเสร็จสิ้น โดยบริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับเงินลงทุนคืนจากการเลิกกิจการ เป็นจำนวน 22.94 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของกลุ่มกิจการลดลง 0.05 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 บริษัทไม่มีการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมหรือ การกลับรายการดังกล่าว (พ.ศ. 2564 : กลับรายการ 34.25 ล้านบาท) โดยบริษัทคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่า ยุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดใน อนาคต ซึ่งการประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และอัตราการเติบโตของผลการดำเนินงานอ้างอิงจากผลการ ดำเนินงานของบริษัทย่อยในอดีตและแผนการดำเนินงานในอนาคตร่วมกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรม คิดลดด้วย อัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของบริษัทย่อย อัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการคือ ร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 7.18 ต่อปี)

บริษัทได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้และค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	2,494,166,449	1,619,329,708
ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)	-	1,872,006,404
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	2,494,166,449	3,491,336,112

16 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท		สิทธิออกเสียง ของบริษัท		
		พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 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 ฟอर्सเทร่ 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. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>				
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	525,333,642	433,790,486	480,000,000	480,000,000
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सท์ จำกัด	593,534,252	183,198,654	600,600,000	189,000,000
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	5,924,712	64,329,082	82,062,400	82,062,400
	1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400	751,062,400

การร่วมค้าดังกล่าวเป็นบริษัทจำกัดซึ่งหุ้นของบริษัทเหล่านี้เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด และไม่มีการเสนอซื้อขายในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	681,318,222	665,451,489	751,062,400	706,874,925
การเพิ่มเงินลงทุน	411,600,000	44,187,475	411,600,000	44,187,475
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	31,874,384	(28,320,742)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400	751,062,400

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 1,262,500 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 31.56 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท คงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 50.50 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 505,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 12.62 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท คงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 50.50 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 4,116,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 411.60 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียน เพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2565

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็น จำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178,057,232	10,973,692
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,949,591,765	3,322,299,282
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,127,648,997	3,333,272,974
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,171,610	73,287,819
หนี้สินหมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	690,908,643	358,907,662
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,533,732	1,308,245
รวมหนี้สินหมุนเวียน	707,442,375	360,215,907
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน	1,100,000,000	1,959,510,698
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,044,127	2,357,972
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,110,044,127	1,961,868,670
สินทรัพย์สุทธิ	1,313,334,105	1,084,476,216

ผลการดำเนินงานโดยสรุป

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,468,712,181	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(964,909,316)	-
กำไรขั้นต้น	503,802,865	-
รายได้อื่น	1,191,412	41,633
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(178,737,377)	(17,119,965)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(23,350,389)	(14,199,208)
ต้นทุนทางการเงิน	(9,259,887)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	293,646,624	(31,277,540)
ภาษีเงินได้	(64,788,735)	8,200,744
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	228,857,889	(23,076,796)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์สุทธิยกมา	1,084,476,216	1,107,553,012
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	228,857,889	(23,076,796)
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,313,334,105	1,084,476,216
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	40.00	40.00
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	525,333,642	433,790,486
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	525,333,642	433,790,486

ตารางต่อไปนี้จะแสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ขาดทุนสำหรับปี	(115,491,449)	(38,417,035)

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ อาคาร บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	443,938,915
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(199,930,845)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	244,008,070
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	244,008,070
ค่าเสื่อมราคา	(8,445,172)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	235,562,898
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	443,938,915
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(208,376,017)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	235,562,898
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	235,562,898
การเพิ่มขึ้น	84,113
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)	3,672,866
ค่าเสื่อมราคา	(3,641,102)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	235,678,775
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	
ราคาทุน	447,695,894
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(212,017,119)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	235,678,775
มูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	566,202,580
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	592,011,617

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เปิดเผยมูลอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับอาคารให้เช่าอ้างอิงเกณฑ์พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ (Income Approach) โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ข้อสมมติฐานหลักที่ไม่สามารถสังเกตได้

ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 7.17 ถึงร้อยละ 8.50 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 6.51 ถึงร้อยละ 8.50 ต่อปี)

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้และค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	235,678,774	-
ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)	-	235,562,898
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	235,678,774	235,562,898

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	30,522,370	17,192,529
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	16,740,764	15,223,664

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

งบการเงินรวม											
ส่วนปรับปรุงที่ดิน		อาคาร		ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน		อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้		อุปกรณ์	
ที่ดิน	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
3,043,898,508	11,420,650	5,580,672,184	1,075,442,185	2,527,614,655	306,780,719	98,303,884	38,269,240	7,169,435	38,019,965	12,727,591,425	รวม
-	(8,294,418)	(1,609,579,904)	(1,028,908,483)	(1,871,841,868)	(256,483,138)	(92,389,426)	(36,909,113)	(7,169,419)	-	(4,911,575,769)	บาท
3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564											
3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	5,914,458	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656	บาท
3,680,635,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,680,635,080	บาท
51,912	-	10,681,858	2,348,014	720,431	17,769	108,790	-	-	105,506,342	119,435,116	บาท
-	-	-	-	(145,659)	(10,937)	(51)	-	-	-	(156,647)	บาท
-	-	3,760,656	7,413,569	53,492,040	-	-	-	-	(60,905,609)	-	บาท
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,760,656	บาท
-	(525,617)	(134,903,236)	(15,129,762)	(157,746,390)	(11,138,659)	(4,513,494)	(453,602)	-	-	(324,410,760)	บาท
-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)	บาท
6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	1,509,703	906,525	16	82,620,698	10,735,282,087	บาท
สำหรับปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564											
6,724,585,500	11,420,650	5,595,114,698	1,085,203,768	2,579,565,022	306,787,551	89,088,282	38,269,240	7,169,435	82,620,698	16,519,824,844	บาท
-	(8,820,035)	(1,744,483,140)	(1,044,038,245)	(2,027,471,813)	(267,621,797)	(87,578,579)	(37,362,715)	(7,169,419)	-	(5,224,545,743)	บาท
-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)	บาท
6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	1,509,703	906,525	16	82,620,698	10,735,282,087	บาท

งบการเงินรวม												
ที่ ดิน	ส่วนปรับปรุง		อาคาร	ส่วนปรับปรุง		อุปกรณ์และ		เครื่องใช้ในการ		อุปกรณ์		รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544		41,165,523	552,093,209	39,165,754	1,509,703		82,620,698	10,735,282,087		
-	358,200	-	-	3,028,557	13,782,412	1,447,632	763,843	-	60,181,317	79,561,961		
-	-	-	-	(11,180)	(55,894)	(1,407,243)	-	(69,255)	(8,000,000)	(9,543,572)		
-	-	-	-	2,616,801	2,377,377	-	-	-	(4,994,178)	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,327)	(200,327)		
-	(595,884)	(97,838,305)		(9,386,630)	(135,616,144)	(8,386,553)	(1,329,054)	(305,904)	-	(253,458,474)		
6,724,585,500	2,362,931	3,192,796,239		37,413,071	432,580,960	30,819,590	944,492	531,366	129,607,510	10,551,641,675		
6,724,585,500	11,778,850	5,595,114,698		1,007,767,840	2,588,512,519	306,827,940	89,852,125	31,343,740	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)	-	(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	129,607,510	10,551,641,675		

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
การซื้อเพิ่มขึ้น
การจำหน่าย - สุทธิ
การโอนเข้า (ออก)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)
ค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
ที่ดิน บาท	อาคาร บาท	ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้การ ดำเนินงาน		อุปกรณ์ สำนักงาน		ยานพาหนะ		งานระหว่าง ก่อสร้าง	
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
878,898,509	3,709,966,553	154,861,488	749,019,090	259,026,252	92,238,454	21,247,484	7,169,435	10,947,300	5,883,374,565				
-	(1,186,540,848)	(138,280,404)	(440,012,101)	(232,169,273)	(88,364,347)	(21,030,523)	(7,169,419)	-	(2,113,566,915)				
878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650				
878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650				
2,861,120,892	-	-	-	-	-	-	-	-	2,861,120,892				
-	10,681,858	41,384	260,397	-	28,190	-	-	6,058,778	17,070,607				
-	-	-	-	-	(51)	-	-	-	(51)				
-	-	314,958	-	-	-	-	-	(314,958)	-				
-	3,760,656	-	-	-	-	-	-	-	3,760,656				
-	(89,036,525)	(10,621,763)	(77,234,399)	(10,631,008)	(2,919,130)	(147,698)	-	-	(190,590,523)				
-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)				
3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663	232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217				
3,740,019,401	3,724,409,067	155,217,830	749,279,487	259,026,252	82,942,252	21,247,484	7,169,435	16,691,120	8,756,002,328				
-	(1,275,577,373)	(148,902,167)	(517,246,500)	(242,800,281)	(81,959,136)	(21,178,221)	(7,169,419)	-	(2,294,833,097)				
-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)				
3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663	232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217				

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่

การซื้อเพิ่มขึ้น

การจำหน่าย - สุทธิ

การโอนเข้า (ออก)

รับโอนจากเงินดักก่อสร้างอาคารโรงแรม

ค่าเสื่อมราคา

ขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุนหรือราคาตีใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การซื้อเพิ่มขึ้น

การจำหน่าย - สุทธิ

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ																
ที่ดิน บาท	อาคาร บาท	ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้ภายใน ตำแหน่ง		อุปกรณ์ สำนักงาน		ยานพาหนะ		ห้องตัวอย่าง		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม บาท
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท		
3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663		232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217						
-	-	-		4,011,963	536,526	763,843	-	-	1,259,118	6,571,450						
-	-	-		-	-	-	(69,255)	-	-	(69,255)						
-	(51,971,595)	(4,101,680)		(55,997,876)	(8,385,883)	(896,301)	-	-	-	(121,353,335)						
3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983		180,047,074	8,376,614	850,658	8	16	17,950,238	5,786,321,077						
3,740,019,401	3,724,409,067	155,217,830		753,291,450	259,562,778	83,706,095	14,321,984	7,169,435	17,950,238	8,755,648,278						
-	(1,327,548,968)	(153,003,847)		(573,244,376)	(251,186,164)	(82,855,437)	(14,321,976)	(7,169,419)	-	(2,409,330,187)						
-	(559,997,014)	-		-	-	-	-	-	-	(559,997,014)						
3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983		180,047,074	8,376,614	850,658	8	16	17,950,238	5,786,321,077						

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้และค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ค้ำประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	5,521,972,288	625,477,583
ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)	-	4,772,561,872
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	5,521,972,288	5,398,039,455

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,583.44 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 4,689.57 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 24)

มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

กลุ่มกิจการทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน โดยผู้ประเมินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สุทธิจากภาษีเงินได้รับรู้ไปยังงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงในรายการ "ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน" ในส่วนของเจ้าของ

ตารางต่อไปนี้แสดงการวิเคราะห์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่แสดงด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามการจัดประเภทลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมเป็นดังนี้

	ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ (ระดับ 2)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
การวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นประจำ ที่ดิน	6,724,585,500	3,740,019,401

มูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ของที่ดินได้อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้ในพื้นที่ใกล้เคียงกันมาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้าง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน หากกิจการบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวด้วยราคาทุน

หากที่ดินบันทึกด้วยราคาทุน ราคาตามบัญชีจะเป็นดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน	3,043,950,420	3,043,950,420	878,898,509	878,898,509

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ผู้บริหารพบข้อบกพร่องการตัดจ่ายของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการตัดจ่ายของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่าที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้ โดยกลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดจ่ายของอาคารโรงแรมจำนวน 560.00 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์		รวม
			สำนักงาน	ยานพาหนะ	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564					
ราคาทุน	803,738,367	5,005,703	14,763,772	16,013,554	839,521,396
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(151,538,612)	(2,348,836)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,283,379)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
การเพิ่มขึ้น	-	760,421	-	-	760,421
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่	-	-	860,265	-	860,265
ค่าเสื่อมราคา	(151,212,590)	(2,016,208)	(7,271,863)	(4,334,753)	(164,835,414)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาทุน	803,738,367	5,766,124	15,624,037	16,013,554	841,142,082
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(302,751,202)	(4,365,044)	(14,706,960)	(9,295,587)	(331,118,793)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การเพิ่มขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การเพิ่มขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม				
อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289
15,366,438	-	-	344,147	15,710,585
(146,542,537)	(985,701)	(578,850)	(3,526,876)	(151,633,964)
369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	374,099,910
819,104,805	5,766,124	15,624,037	16,357,701	856,852,667
(449,293,739)	(5,350,745)	(15,285,810)	(12,822,463)	(482,752,757)
369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	374,099,910
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
(22,742,744)	(415,385)	(3,199,362)	(2,701,896)	(29,059,387)
16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
(45,518,868)	(883,263)	(6,461,714)	(6,027,895)	(58,891,740)
16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
13,637,623	-	-	-	13,637,623
(17,960,201)	(415,385)	(55,341)	(2,465,384)	(20,896,311)
12,300,809	415,379	-	2,222,300	14,938,488
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

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ และกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	474,059	267,761	474,059	267,761
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	893,478	893,478	893,478	893,478
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	170,834,534	134,194,003	25,652,060	30,181,923

20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สิทธิการใช้	โปรแกรม		สิทธิการใช้	โปรแกรม	
	สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์	รวม	สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564						
ราคาทุน	68,936,732	83,528,916	152,465,648	68,936,732	41,456,631	110,393,363
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(12,278,799)	(55,970,216)	(68,249,015)	(12,278,799)	(22,038,111)	(34,316,910)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	41,851	41,851	-	41,851	41,851
ค่าตัดจำหน่าย	(6,893,671)	(6,207,532)	(13,101,203)	(6,893,671)	(3,889,295)	(10,782,966)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
ราคาทุน	68,936,732	83,570,767	152,507,499	68,936,732	41,498,482	110,435,214
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,172,470)	(62,177,748)	(81,350,218)	(19,172,470)	(25,927,406)	(45,099,876)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	1,266,549	1,266,549	-	714,287	714,287
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	-	200,327	200,327	-	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(6,893,671)	(5,188,717)	(12,082,388)	(6,893,671)	(2,870,780)	(9,764,451)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	42,870,591	17,671,178	60,541,769	42,870,591	13,414,583	56,285,174
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
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

ค่าตัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขาย	11,176,203	12,202,390	8,858,266	9,884,153
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	906,185	898,813	906,185	898,813

21 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	831,708,941	651,574,250	282,897,668	110,593,256
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(695,172,655)	(708,875,862)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	136,536,286	(57,301,612)	282,897,668	110,593,256

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	33,570,490	(494,651)	-	33,075,839
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13,351,852	(45,706)	-	13,306,146
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7,546,500	-	(2,983,500)	4,563,000
ประมาณการหนี้สิน	323,958	45,363	-	369,321
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28,960,737	2,242,405	-	31,203,142
การขายทรัพย์สินและเช่ากลับคืน GROREIT	-	789,559,817	-	789,559,817
ผลขาดทุนทางภาษี	285,624,731	139,413,922	-	425,038,653
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11,363,083	(39,162,643)	-	(27,799,560)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	111,999,403	-	111,999,403
อื่น ๆ	76,101	6,309,404	-	6,385,505
รวม	380,817,452	1,009,867,314	(2,983,500)	1,387,701,266
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	(736,127,016)	(736,127,016)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	380,817,452	1,009,867,314	(739,110,516)	651,574,250

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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน		ณ วันที่
	1 มกราคม	รายการที่รับรู้ใน	ในกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2564	กำไรหรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	33,570,490	(494,651)	-	33,075,839
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,870,460	-	-	12,870,460
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,134,750	-	12,134,750
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7,546,500	-	(2,983,500)	4,563,000
ประมาณการหนี้สิน	323,958	45,363	-	369,321
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	14,860,239	2,117,839	-	16,978,078
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	65,179,052	(6,849,812)	-	58,329,240
ผลขาดทุนทางภาษี	236,955,685	188,082,968	-	425,038,653
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,380,100	(306,915)	-	1,073,185
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	111,999,403	-	111,999,403
อื่น ๆ	76,101	6,309,405	-	6,385,506
รวม	372,762,585	313,038,350	(2,983,500)	682,817,435
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	(572,224,179)	(572,224,179)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	372,762,585	313,038,350	(575,207,679)	110,593,256

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

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(722,033,848)	13,157,986	-	(708,875,862)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	-	(736,127,016)	(736,127,016)
รวม	(722,033,848)	13,157,986	(736,127,016)	(1,445,002,878)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	736,127,016	736,127,016
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(722,033,848)	13,157,986	-	(708,875,862)

งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(708,875,862)	13,703,207	-	(695,172,655)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(736,127,016)	-	-	(736,127,016)
รวม	(1,445,002,878)	13,703,207	-	(1,431,299,671)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	736,127,016	-	-	736,127,016
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(708,875,862)	13,703,207	-	(695,172,655)
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บาท
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	-	(572,224,179)	(572,224,179)
รวม	-	-	(572,224,179)	(572,224,179)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	572,224,179	572,224,179
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	(572,224,179)	-	-	(572,224,179)
รวม	(572,224,179)	-	-	(572,224,179)
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	572,224,179	-	-	572,224,179
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 143.48 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 110.22 ล้านบาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 717.38 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 551.08 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในปี พ.ศ. 2566 ถึง พ.ศ. 2570

22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	95,285,986	81,796,635	42,403,830	23,681,843
เจ้าหนี้อื่น	124,248,676	100,103,744	27,311,005	39,852,541
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	-	-	-	1,561,800
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	4,045,031	16,181,848	3,799,619	15,936,435
ต้นทุนค่าก่อสร้างค้างจ่าย	-	1,696,921	-	1,696,921
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	156,210,918	114,584,702	70,377,909	63,501,073
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	106,456,847	60,157,876	106,456,847	60,157,876
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	4,238,014	2,363,014	8,394,748	6,789,600
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	13,288,558	12,492,336	11,828,424	11,032,202
รวม	503,774,030	389,377,076	270,572,382	224,210,291

23 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน	161,511,346	193,848,857	12,020,090	17,871,713
รายการไม่หมุนเวียน	122,005,070	215,040,862	8,704,446	9,371,579
รวม	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159
เพิ่มขึ้น	19,129,982	760,421	16,135,663	-
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	813,025	-	2,371
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	25,857,191	37,445,163	2,523,583	3,211,915
การจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(170,360,476)	(170,063,563)	(25,178,002)	(30,618,153)
ราคาตามบัญชีปลายปี	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	161,511,346	193,848,857	12,020,090	17,871,713
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	74,842,744	162,760,038	8,704,446	9,371,579
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	47,162,326	52,280,824	-	-
	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	174,675,293	218,597,157	13,289,058	19,334,121
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	101,001,277	198,899,936	9,131,301	9,971,440
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	54,100,000	61,100,000	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(46,260,154)	(69,707,374)	(1,695,823)	(2,062,269)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

24 หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	6,233,000,000	6,233,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี	(1,814,463,445)	(1,920,763,957)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	4,418,536,555	4,312,236,043

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,312,236,043	4,265,488,469
กระแสเงินสด		
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(226,000,000)	(79,838,710)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000,000)	(46,000,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	378,300,512	172,586,284
ราคาตามบัญชีปลายปี	4,418,536,555	4,312,236,043

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อย

25 หุ้นกู้

รายการหมุนเวียน

หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

หุ้นกู้หมุนเวียนรวม

รายการไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้

หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม

รวม

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
บาท	บาท
2,812,500,000	2,891,600,000
(13,003,082)	(3,325,316)
2,799,496,918	2,888,274,684
4,738,000,000	1,912,500,000
(83,318,960)	(18,133,670)
4,654,681,040	1,894,366,330
7,454,177,958	4,782,641,014

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

ราคาตามบัญชีต้นปี

กระแสเงินสด

ออกหุ้นกู้

จ่ายชำระคืนหุ้นกู้

จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

ราคาตามบัญชีปลายปี

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
บาท	บาท
4,782,641,014	6,447,817,606
5,938,000,000	1,566,000,000
(3,191,600,000)	(3,229,200,000)
(126,434,515)	(19,793,829)
51,571,459	17,817,237
7,454,177,958	4,782,641,014

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)	1,474,018,703	828,335,418	1,453,344,620	782,954,997
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 14)	139,204,500	142,479,900	139,204,500	142,479,900
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ (หมายเหตุ 15)	-	-	2,494,166,449	1,619,329,708
ที่ดินรอการพัฒนา	114,099,292	55,340,133	114,099,292	55,340,133
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 17)	235,678,775	-	235,678,775	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	5,521,972,288	625,477,583	5,521,972,288	625,477,583
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	7,484,973,558	1,651,633,034	9,958,465,924	3,225,582,321

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 7,550.31 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 4,805.54 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 7.31 ถึงร้อยละ 8.74 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 6.47 ถึงร้อยละ 8.16 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	2,799,496,918	2,888,274,684
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,654,681,040	1,894,366,330
รวม	7,454,177,958	4,782,641,014

26 หุ้นกู้แปลงสภาพและหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท โดยมีมูลค่าเสนอขายรวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย คือ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1 ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท

หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน (Senior Unsecured Convertible Debentures)
สกุลเงิน	บาท
จำนวนเงินต้นรวมของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมด	ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 4 ชุด ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท 2. หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท 3. หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 15 ล้านบาท 4. หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 4 (Tranche 4) มีมูลค่าไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 15 ชุดย่อย ชุดละ 20 ล้านบาท

หัวข้อ	รายละเอียด
เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	<p>บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุดๆ ทีละชุดตามลำดับ และในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพได้ในแต่ละชุด บริษัทจะทยอยออกเป็นชุดย่อยแต่ละชุดตามความต้องการใช้เงินของบริษัทในแต่ละคราว ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดให้ระยะเวลาในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีระยะเวลาภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หากบริษัทมิได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพครบจำนวนภายใน 1 ปี บริษัทอาจขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่ยังไม่ออก โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินของบริษัท</p>
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อายุ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด
การชำระคืนเงินต้น	ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด โดยหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนด	<p>ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพอาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนครบกำหนด และ/หรือ บริษัทอาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนครบกำหนด ทั้งนี้ การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพที่จะออกในแต่ละคราว โดยปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
อัตราแปลงสภาพ	จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพหารด้วยราคาแปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพ	<p>ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด จึงไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ ทั้งนี้ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากราคาปิดถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน ("ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)") ทั้งนี้ ราคาตลาดจะคำนวณโดยกำหนดดัชนี 2 ตำแหน่ง ส่วนราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะคำนวณโดยกำหนดดัชนี 3 ตำแหน่ง</p> <p>อย่างไรก็ตาม ถ้าราคาแปลงสภาพที่คำนวณข้างต้นต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท บริษัทจะต้องออกหุ้นชดเชยเพิ่มเติมในลักษณะที่ทำให้การคำนวณหุ้นทั้งหมดที่จะออกในมูลค่าที่ตราไว้เป็นไปตามราคาแปลงสภาพ</p>
ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุดสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้ทุกวันนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงเวลาปิดทำการของวันทำการก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 สัปดาห์

หัวข้อ	รายละเอียด
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	2,331,140,350 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 24.38 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท บนสมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวน
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ	บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพนี้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์ที่หุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนอยู่ในขณะนั้น

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 บริษัทได้เสนอขายและออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้แปลงสภาพ	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวนที่ออก ในระหว่างปี หน่วย	ใช้สิทธิแปลงสภาพ ในระหว่างปี หน่วย	คงเหลือหุ้นกู้ ที่ยังไม่ใช้สิทธิ หน่วย
ชุดที่ 1	25 มี.ค. 2568	200,000	200,000	-

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้แปลงสภาพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน		บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี		-
กระแสเงินสด		
ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ		200,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพประกอบการตัดจำหน่าย		(17,172,140)
		182,827,860
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
จัดประเภทอนุพันธ์แฝงเป็นหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน		(24,140,004)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ		136,309
การใช้สิทธิแปลงสภาพ		(158,824,165)
ราคาตามบัญชีปลายปี		-

27 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	234,678,775
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	-	(2,363,781)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหมุนเวียนรวม	-	232,314,994
รายการไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,454,320,000
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	-	(5,987,326)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่หมุนเวียนรวม	-	1,448,332,674
รวม	-	1,680,647,668

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,680,647,668	2,046,102,129
กระแสเงินสด		
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	-	898,813,050
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(1,688,998,775)	(1,265,943,296)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	8,351,107	1,675,785
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	1,680,647,668

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งสิ้นก่อนถึงกำหนดชำระตามสัญญาเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 อัตราร้อยละ 4.57 ถึงร้อยละ 6.01 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ และอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	232,314,994
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	518,325,933
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	-	930,006,741
รวม	-	1,680,647,668

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน	-	16,345,048	-	16,345,048
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 13)	-	716,563,579	-	716,563,579
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15)	-	-	-	1,872,006,404
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 17)	-	235,562,898	-	235,562,898
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	-	4,772,561,872	-	4,772,561,872
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	-	5,741,033,397	-	7,613,039,801

28 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	159,629,246	149,825,406	93,044,775	84,640,498
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	4,864,064	5,366,291	334,886	249,892
	164,493,310	155,191,697	93,379,661	84,890,390
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	17,860,911	17,867,636	10,608,297	10,503,819
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	484,264	491,535	84,994	85,374

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	155,191,697	143,830,902	84,890,390	74,301,197
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	16,147,966	15,976,219	9,382,769	9,413,218
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2,197,209	1,976,952	1,310,522	1,175,975
จ่ายชำระผลประโยชน์	(9,043,562)	(6,592,376)	(2,204,020)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	164,493,310	155,191,697	93,379,661	84,890,390

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	1.50 - 1.90	1.50 - 1.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง 19,442,364 เพิ่มขึ้น 11,533,833	ลดลง 13,277,075 เพิ่มขึ้น 15,249,394	ลดลง 13,607,806 เพิ่มขึ้น 5,049,160	ลดลง 7,772,074 เพิ่มขึ้น 9,160,600
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 11,816,368 ลดลง 19,737,856	เพิ่มขึ้น 15,165,714 ลดลง 13,185,032	เพิ่มขึ้น 5,175,919 ลดลง 13,827,097	เพิ่มขึ้น 9,283,675 ลดลง 7,979,531
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 ลดลง ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง 9,549,906 ลดลง 205,781	ลดลง 4,009,299 เพิ่มขึ้น 4,278,589	ลดลง 7,196,863 ลดลง 2,754,577	ลดลง 1,921,639 เพิ่มขึ้น 2,042,911

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาลที่ลดลง จะทำให้นี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ คือ 8 ปี ถึง 15 ปี (พ.ศ. 2564 : 8 ปี ถึง 15 ปี)

29 ทุนเรือนหุ้นและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

	มูลค่า ที่ตราไว้	หุ้นสามัญจดทะเบียน		หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ
	บาท	หุ้น	บาท	หุ้น	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	1.00	5,000,000,000	5,000,000,000	3,615,929,965	3,615,929,965	-
การออกหุ้น	1.00	-	-	541,996,910	541,996,910	(238,478,640)
การลดทุนจดทะเบียน	1.00	(842,073,125)	(842,073,125)	-	-	-
	1.00	4,157,926,875	4,157,926,875	4,157,926,875	4,157,926,875	(238,478,640)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้	0.50	4,157,926,875	-	4,157,926,875	-	-
การเพิ่มทุนจดทะเบียน	0.50	2,331,140,350	1,165,570,175	-	-	-
	0.50	10,646,994,100	5,323,497,050	8,315,853,750	4,157,926,875	(238,478,640)
การออกหุ้นใหม่จากการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ	0.50	-	-	1,025,266,273	512,633,137	(329,668,968)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.50	10,646,994,100	5,323,497,050	9,341,120,023	4,670,560,012	(568,147,608)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของทุนเรือนหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทุนสามัญจดทะเบียนจำนวน 5,000,000,000 หุ้น คิดเป็น 5,000,000,000 บาท ทุนสามัญที่จดทะเบียนและชำระไว้แล้วจำนวน 3,615,929,965 หุ้น คิดเป็น 3,615,929,965 บาท

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้บริษัทดำเนินการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้ออกจำหน่ายตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี พ.ศ. 2564 เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2564 เป็น จำนวน 602,654,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท ระหว่างวันที่ 17 ถึงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 541,996,910 หุ้น โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 0.56 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 303,518,270 บาท

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมีได้ออกจำหน่ายให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 781,415,041 หุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 60,658,084 หุ้น รวมเป็น 842,073,125 หุ้น
2. เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 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
3. ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท โดยมีมูลค่าเสนอขายรวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย คือ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund 1
4. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,331,140,350 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
5. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 2,331,140,350 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 1,025,266,273 หุ้น (หมายเหตุ 26) ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

30 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

30.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	89,370	-	89,370

30.2 ต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์ที่รับรู้จาก				
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญา	-	89,370	-	89,370
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ค่าตัดจำหน่าย	89,370	192,240	89,370	192,240

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญาเกี่ยวกับค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

30.3 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา และแสดงเป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	103,640,616	95,203,337	41,955,933	48,121,770

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวด และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในงวดก่อน ๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดขายของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	85,880,864	86,387,041	38,799,297	36,185,508
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,600,000	-	5,600,000	-
รวม	91,480,864	86,387,041	44,399,297	36,185,508

31 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ	46,884,300	46,131,000	56,313,900	56,078,100
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	50,000	-	50,000
รายได้ดอกเบี้ย	82,158,646	65,197,789	111,972,858	84,558,805
อื่น ๆ	28,519,197	13,036,791	27,424,761	6,842,663
รวม	157,562,143	124,415,580	195,711,519	147,529,568

32 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	470,728,481	477,864,111	800,307,530	632,961,927
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า	412,333,382	210,031,447	13,832,658	3,211,915
รวมต้นทุนทางการเงิน	883,061,863	687,895,558	814,140,188	636,173,842

33 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	93,392,399	43,296,025	93,392,399	43,296,025
ค่าส่งเสริมการขาย	81,971,065	30,349,116	62,819,241	13,907,659
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	663,075,848	465,410,007	374,856,111	279,757,285
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	420,815,928	510,792,549	155,655,199	238,878,048
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	559,997,014	-	559,997,014
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน (กลับรายการ)	512,745	(515,687)	112,557,890	60,568,820
ค่าเช่า	56,273,218	657,985	54,573,910	782,408
ค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ	100,367,542	22,908,580	55,035,532	9,077,287
ค่าซ่อมแซม	68,732,054	35,809,434	16,163,562	9,076,526
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์	5,690,837	2,770,895	5,690,837	2,770,895
ค่าสาธารณูปโภค	155,105,240	92,624,966	65,189,603	38,545,478
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของ เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(34,249,061)

34 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	11,922,405	647,606,538	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(9,701)	-	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	11,912,704	647,606,538	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 21)	(179,432,691)	(1,009,867,314)	(171,602,412)	(313,038,350)
ลดในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 21)	(13,703,207)	(13,157,986)	-	-
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(193,135,898)	(1,023,025,300)	(171,602,412)	(313,038,350)
รวมภาษีเงินได้	(181,223,194)	(375,418,762)	(171,602,412)	(313,038,350)

ภาษีเงินได้สำหรับขาดทุนก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(226,539,075)	(422,050,354)	(176,467,405)	(315,800,588)
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล ของปีก่อน	3,630,170	3,771,660	3,639,870	3,771,660
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(6,374,877)	5,664,148	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	1,763,102	2,105,221	1,763,102	2,105,221
ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	22,470,482	2,904,264	3,581,602	887,221
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(10,056,925)	(8,719,173)	(4,119,581)	(4,001,864)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33,883,929	40,905,472	-	-
ภาษีเงินได้	(181,223,194)	(375,418,762)	(171,602,412)	(313,038,350)

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	-	-	3,680,635,080	(736,127,016)	2,944,508,064
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	3,695,552,580	(739,110,516)	2,956,442,064
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	-	-	2,861,120,892	(572,224,178)	2,288,896,714
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	2,876,038,392	(575,207,678)	2,300,830,714

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท และได้ยื่นหนังสือร้องเรียนขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่ประกาศเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 หากบริษัทย่อยไม่ได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยจะมีภาระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ต้องชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ยื่นหนังสือขอจดเบี่ยงปรับเงินเพิ่มภาษีออกตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระเงินเพิ่มของภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back) ที่อาจต้องชำระแล้ว ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าว บริษัทย่อยต้องปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าว

35 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
ส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีที่ เป็นของ				
ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	(946,217,220)	(1,728,307,351)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	8,894,738,431	7,231,859,930	8,894,738,431	7,231,859,930
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลด (บาทต่อหุ้น)	(0.106)	(0.239)	(0.080)	(0.175)

ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 26 หุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จัดเป็นตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ ซึ่งจะเป็นการปรับเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด โดยต้องมีการปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีขาดทุนต่อหุ้นปรับลดที่ต้องแสดง เนื่องจากผลกระทบของตราสารดังกล่าว ทำให้เกิดขาดทุนต่อหุ้นไม่ปรับลด (anti-dilutive effect)

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2565 ที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 1 บาทต่อหุ้น เป็น 0.50 บาทต่อหุ้น บริษัทจึงได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ดังกล่าวเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ทำให้จำนวนหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เพิ่มขึ้นจาก 3,615,929,965 หุ้น เป็น 7,231,859,930 หุ้น

36 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

36.1 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38,923,223	66,328,007	38,923,223	66,328,007
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	42,011,518	27,871,582	23,010,000	23,010,000
รวม	80,934,741	94,199,589	61,933,223	89,338,007

36.2 การค้ำประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	13,682,800	13,682,800	3,000,000	3,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 5.09 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 5.09 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากธนาคารให้การร่วมค้ำแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 128.38 ล้านบาท

36.3 คดีความที่สำคัญ

บริษัทได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

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

ในวันเดียวกัน บริษัทไต้ฝุ่นฟองเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไต้ฝุ่นฟองบริษัทเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ อ้างว่าบริษัทผิดสัญญาและให้ชื้อนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของบริษัทประเมินว่าบริษัทมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท

37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

37.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2565 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	-	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	35.48	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	8.58	9.50

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 55.94 ถือโดยบุคคลทั่วไป

37.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

นโยบายราคา	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>	
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่, อัตราคงที่ร้อยละ 8 และ 9 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้ผู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	9,429,600	9,947,100
การร่วมค้า	46,800,000	46,050,000	46,800,000	46,050,000
	46,800,000	46,050,000	56,229,600	55,997,100
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	30,325,942	19,986,898
การร่วมค้า	76,148,310	58,746,920	76,148,310	58,746,920
	76,148,310	58,746,920	106,474,252	78,733,818
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทใหญ่	1,702,387	1,720,344	1,719,723	1,733,020
บริษัทย่อย	-	-	325,105,426	151,749,689
	1,702,387	1,720,344	326,825,149	153,482,709

37.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
การร่วมค้า	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	45,830,359	18,080,038
การร่วมค้า	32,777,444	27,373,300	32,777,444	27,373,300
	32,777,444	27,373,300	78,607,803	45,453,338
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	1,561,800
	-	-	-	1,561,800
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	4,238,014	2,363,014	4,238,014	2,363,014
บริษัทย่อย	-	-	4,156,734	4,426,586
	4,238,014	2,363,014	8,394,748	6,789,600

37.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการเกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	286,926,335	306,626,248
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	46,500,000	3,500,000	46,500,000	3,500,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000	1,097,400,000
รวม	771,500,000	1,100,900,000	1,058,426,335	1,407,526,248

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	306,626,248	244,000,000
ให้กู้เพิ่ม	-	-	95,000,000	123,300,000
ชำระคืนเงินกู้	-	-	(2,300,000)	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(112,399,913)	(60,673,752)
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	286,926,335	306,626,248
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,500,000	-	3,500,000	-
ให้กู้เพิ่ม	93,398,136	3,500,000	93,398,136	3,500,000
จัดประเภทมาจากส่วนที่ไม่หมุนเวียน	371,700,000	-	371,700,000	-
แปลงเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(308,700,000)	-	(308,700,000)	-
ชำระคืนเงินกู้	(113,398,136)	-	(113,398,136)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	46,500,000	3,500,000	46,500,000	3,500,000
รายการไม่หมุนเวียน				
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,097,400,000	523,400,000	1,097,400,000	523,400,000
ให้กู้เพิ่ม	14,300,000	574,000,000	14,300,000	574,000,000
จัดประเภทเป็นส่วนที่หมุนเวียน	(371,700,000)	-	(371,700,000)	-
ชำระคืนเงินกู้	(15,000,000)	-	(15,000,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000	1,097,400,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยที่และ MLR ลบด้วยอัตราดอกเบี้ยที่สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

37.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	714,000,000	624,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000
รวม	30,000,000	30,000,000	4,244,000,000	4,154,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
บริษัทใหญ่				
ราคาตามบัญชีต้นปี	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
จ่ายชำระคืน	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	624,000,000	224,000,000
กู้เพิ่ม	-	-	90,000,000	400,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	714,000,000	624,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	3,500,000,000	-
กู้เพิ่ม	-	-	-	3,500,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากบริษัท โรงแรม รอยัลออกคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท โดยมีระยะเวลา 5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีเงินกู้จำนวนทั้งสิ้น 3,990 ล้านบาทจากวงเงินดังกล่าว

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

37.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	87,963,111	69,867,108	56,317,134	51,541,168
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,953,515	2,114,569	1,669,483	1,615,635
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,154	4,008	-	-
รวม	89,919,780	71,985,685	57,986,617	53,156,803

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
1.1 ประวัติกรรมการผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1	นายริย์ ทองแดง (ประธานกรรมการ และกรรมการ อิสระ และ กรรมการผู้มีอำนาจ ลงนาม)	75	- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต (รณ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (รณ.) 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 สถาบันวิทยาการฉลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	-	22 ก.พ. 2565 – ปัจจุบัน 4 พ.ค. 2561-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ กรรมการ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอลท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพยาบาลศิริราชนคร 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	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
2	ดร.พิจิตต์ รัตติกุล (รองประธานกรรมการ, ประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ มีอำนาจลงนาม)	76	- ปริญญาเอกจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทางอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยบิสิกแฮมยัง สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบิสิก แฮมยัง สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี, วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน พ.ค. 2561 – ก.ค. 2561 ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน ค.ค. 2559 – ปัจจุบัน 2558 – ก.ค. 2559 2557 – 2560 2555 – 2559 2555 – ปัจจุบัน 2550 – 2555 2546 – 2557 2539 – 2543 2535 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ อุปนายก อาจารย์พิเศษ ภาควิชา ปฏิบัติการฉุกเฉินทาง แพทย์ กรรมการ รองประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการและรองประธาน กรรมการบริหาร กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ อธิการบดี ที่ปรึกษา ผู้อำนวยการบริหาร ประธานกรรมการ ผู้ว่าการการ กรุงเทพมหานคร กรรมการผู้อำนวยการ	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ซีเอด เอชเทจ จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สมาคมวิทยาลัยนวมินทราชูทิศ โรงพยาบาลวชิระมหาวิทยาลัยนวมินทราชูทิศ

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
3	นายศานิต อรรถปัญญกุล (กรรมการ, รองประธาน กรรมการบริหาร และกรรมการผู้ มีอำนาจลงนาม)	68	<ul style="list-style-type: none"> - นิติศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เนติบัณฑิตไทย, สถาบันอบรมศึกษา - กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย: Director Accreditation Program (DAP 2558) 	-	-	10 ก.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ดอดิจัล เรียล เอสเตท จำกัด
						4 พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัล ดอดิจัล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
						2558 - ปัจจุบัน	กรรมการและ รองประธาน	บริษัท แมกนาร์ด แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ก.ค. 2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	Kiroro Resort Holding Co., Ltd. (บริษัท แซร์
							กรรมการ	กรุ๊ป จำกัด)
						พ.ย. 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน)
						2550 - ม.ค. 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์เวลลอปเมนท์ กรุงเทพ จำกัด
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเดอร์พ้อยท์ ซอปรัง มอดล์ จำกัด
						2545 - ส.ค. 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
						2542 - ม.ค. 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเค เพอร์ฟิคท์ จำกัด
						2538 - ส.ค. 2553	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2528 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
4	นายวิฑูรย์ วัฒนา (กรรมการ, กรรมการบริหาร และการจัดการผู้ถือหุ้น, กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจโรงแรม)	68	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Tarleton State University ดัลลัส รัฐเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	-	-	ม.ย. 2563 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารธุรกิจโรงแรม	บริษัท แมกนาร์ด แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ก.ค. 2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซอร์ราตัน รอยัล ออคิด จำกัด
						ก.ค. 2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ซีเรีย เอสเทท จำกัด
						พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
						พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	บริษัท แมกนาร์ด แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ส.ค. 2559 – เม.ย. 2560	กรรมการและ กรรมการบริหาร	บริษัท แมกนาร์ด แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						ธ.ค. 2553 – ม.ย. 2558	กรรมการและรองประธาน กรรมการบริหาร	บริษัท แมกนาร์ด แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2546 – 2548	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
						2541-2558	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						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	ชื่อนายงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
5	นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาค ทองดี (กรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม การเงิน)	64	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท เศรษฐศาสตรบัณฑิต, สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP 72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย - Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	-	-	ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน 2558 – เม.ย. 2560 2558 – ปัจจุบัน 2556 – 2557 2555 – 2557 2545 – 2557 2545 – 2555	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารกลุ่มการเงิน กรรมการและ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหารด้านการเงิน, ผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ กรรมการและ กรรมการบริหาร ประธานกรรมการ	บริษัท เซอร์คาน รอยัล ออคิด จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด รีเทล เอชเทค จำกัด บริษัท ริงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกนาร์ด เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกนาร์ด เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเดอรัพเพอร์ตี้ โฮปิ้ง มอดลส์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
6	นายสุรเดช นฤห์ (กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลง นาม)	77	- วิทยาลัยอุตสาหกรรมธุรกิจ - ยังไม่ได้เข้ารับการอบรม IOD	0.03%	ชาย นายอมรินทร์ นฤห์	2545 – ปัจจุบัน 2512 – ปัจจุบัน	กรรมการและ กรรมการบริหาร ประธานกรรมการ	บริษัท แมกนาร์ด เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท รอยัล อินด์ัสตรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
7	นายอมรินทร์ หนูเล่า (กรรมการ, กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	46	- ปริญญาตรี สาขาการเงิน Boston University รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Certification Program (DOP) ปี 2547	0.41%	หลานของ นายสุรเดช นฤคำ	ส.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน ก.ค. 2561-ปัจจุบัน 2545 – ปัจจุบัน 2542 – 2545 2541 – 2543	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการและ กรรมการบริหาร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เซอร์วาทัน รอยัล ออคิด จำกัด บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียวล เอสเทท จำกัด บริษัท แกมมอนด์ เอสเทท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด บริษัท ทาเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	นายโลธาร์ ริชาร์ด เพห์ (Mr. Lothar Richard Pehl) (กรรมการ)	61	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย เมลเบิร์น - ประกาศนียบัตรการบริหารจัดการทรัพยากร มนุษย์ มหาวิทยาลัยคอร์เนล - ประกาศนียบัตรการเงินธุรกิจโรงแรม มหาวิทยาลัยคอร์เนล - ปริญญาตรี วิทยาลัยเทคนิคการจัดการ บริหารโรงแรม ปี 2529, - คณะการจัดการและบริหารโรงแรมแห่ง แฟรงก์เฟิร์ต ประเทศเยอรมัน - ปริญญาตรี วิทยาลัยเทคนิคโชนาการ ฟัล ดิงเงิน-ชเวินังเงิน ประเทศเยอรมัน			ค.ค. 2561-ปัจจุบัน ค.ค. 2560 – พ.ค.2561 พ.ค. 2556 – ก.ค.2560 พ.ย. 2550 – ก.พ.2556	กรรมการ รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ อาวุโส รองประธานกรรมการ	บริษัท แกมมอนด์ เอสเทท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเซีย แปซิฟิก สตาร์วูด โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท เอเซีย แปซิฟิก

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
9	นายชัยวัฒน์ ชูชัยวรรณ (ประธานกรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ)	69	- ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ (ภาควิชา คณิตศาสตร์และวิทยาการคอมพิวเตอร์) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สถิติศาสตร์บัณฑิต คณะ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	-	-	เม.ย. 2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง กรรมการ ตรวจสอบ และกรรมการ อิสระ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						มี.ค. 2561 – เม.ย. 2565	กรรมการอิสระและประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2561 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท	บริษัท พีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
						2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ไทยเบรคิธ ซีเดียวิตี พรินต์ จำกัด (มหาชน)
						2559 – ปัจจุบัน	และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน กรรมการ	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
						2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ และ กรรมการบริหาร	บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
						2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ประปาปทุมธานี จำกัด
						2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
						2554 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง
						2557 – 2561	กรรมการ บริหาร กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท โรงแรมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จำกัด (รัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงคมนาคม) บริษัท พีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
						2557 – 2561 2564 – 2567	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ประปาปทุมธานี บริษัท โรงไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
10	นายพงษ์ชัย กิตติปัญญางาม (ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง)	75	- ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2778 - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (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	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการ และ เหนียว กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ นายกสมาคมนักศึกษาเก่า ผู้ทรงคุณวุฒิ	บริษัท แกรนด์ แออสเทค โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แออสเทค โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แออสเทค โฮเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท บัญชีกิจ จำกัด บริษัท สยามชัย สติล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) สมาคมธรรมศาสตร์ในพระบรมราชูปถัมภ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศาลรัฐธรรมนูญ

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
11	ดร. บุญชัย ยอดเพชร (กรรมการอิสระ และ กรรมการ ตรวจสอบ)	63	- PH.D. of Education, Sardar Patel University, India - ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต (ศษ.ม.) วิชาเอกบริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยขอนแก่น - ปริญญาตรี การศึกษามัธยมศึกษา วิชาเอกคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพิษณุโลก - หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรร่วม เอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (อปรอ.) รุ่น 24 - หลักสูตรเสริมทักษะระดับสูง (ส.บส.) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพล เรือน รุ่น 6	-	-	ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน 2562 2560-2562 2559-2560 2558-2559	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ เลขาธิการคณะกรรมการ การอาชีวศึกษา เลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาระดับพื้นฐาน รองเลขาธิการ คณะกรรมการการศึกษา ขั้นพื้นฐาน ผู้ช่วยเลขาธิการ คณะกรรมการการศึกษา ขั้นพื้นฐาน	บริษัท แกรนต์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระดับพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระดับพื้นฐาน สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระดับพื้นฐาน
12	นายสมชาย ดิเรตนาพิทักษ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย กฎหมาย และเลขานุการบริษัท)	64	- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สาขาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	เม.ย. 2556 - ปัจจุบัน 2549 - 2555 2526 - 2549	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายกฎหมาย ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ทนายความอาวุโส	บริษัท แกรนต์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท เคพีเอ็น เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น, เค พีเอ็น คอร์ปอเรชั่น, เคพีเอ็น แลนด์, เคพีเอ็น โฮล ดิ้ง, เคพีเอ็น ฟลายอิง, เคพีเอ็น ออโตโมทีฟ, สถาบันดนตรี เคพีเอ็น บริษัท สำนักงานกฎหมาย พองแดง จำกัด

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
13	นางสาวทิพพร พานิชพงษ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่าย ปฏิบัติการ)	58	- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (ระบบสารสนเทศ ธุรกิจ) Wollongong University รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย - ปริญญาตรีสาขาบัญชี 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	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายปฏิบัติการ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการฝ่ายการ พาณิชย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ และ กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ – หลักทรัพย์ หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ หลักทรัพย์ลูกค้า ต่างประเทศ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย ปฏิบัติการ บริหารการเงิน	บริษัท แกรันด์ เอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท บอรรด คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัดและ บริษัท บอรรด ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ซีทีคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บอรรด คอนกรีต (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท บอรรด ผลิตภัณฑ์หินทราย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ โอเชียนวี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ไอเอ็นจีแอนด์เคเอ็มวี สำนักงานประเทศไทย
14	นายสาธิต เกียรติระจาย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย บัญชี)	50	- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรีสาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งประเทศไทย	-	-	ก.ย. 2556 – ปัจจุบัน 2552 – ธ.ค. 2556 2542 – 2552	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายบัญชี ผู้จัดการอาวุโสฝ่าย ตรวจสอบ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ	บริษัท แกรันด์ เอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานเอ็นเอสแอนด์บี จำกัด บริษัท สำนักงานเอ็นเอสแอนด์บี จำกัด

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
15	นายสมศักดิ์ สัยพิรุณสวัสดิ์ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย ก่อสร้าง,ออกแบบและพัฒนา โครงการ)	58	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	พ.ศ. 2557 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายก่อสร้าง, ออกแบบและพัฒนา โครงการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2555 – เม.ย. 2557	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย ก่อสร้าง,ออกแบบและ พัฒนาโครงการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2555	รองผู้อำนวยการแผนก ออกแบบ	บริษัท กฤษณพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
16	นายพีรพล นนทสูติ (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย ขายและการตลาด)	46	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Judge Business School University of Cambridge ประเทศอังกฤษ - ปริญญาโท เศรษฐกิจและการเงินระหว่าง ประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ และการศึกษาเอเชียตะวันออก The George Washington University วอชิงตัน ดีซี ประเทศสหรัฐอเมริกา	-	-	2558 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายขายและ การตลาด	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2554 – 2558	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายขาย, การตลาด และพัฒนาธุรกิจ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
						2550 – 2553	ผู้จัดการทั่วไป - การสื่อสาร ระหว่างประเทศ	บริษัท เท็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
						2548 – 2550	ตัวแทนประเทศ, ผู้จัดการ การตลาดและการสื่อสาร	สำนักงานการท่องเที่ยววิทยุโทรทัศน์
						2547 – 2548	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัทประเภทธุรกิจ
17	นายสุวิทย์ จิตโนทัย (รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่าย และพัฒนาธุรกิจ)	57	- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	2558 – ปัจจุบัน ม.ย. 2558 – ต.ค. 2558 2547 – 2558 2532 – 2547	รองประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 2 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่าย ออกแบบและพัฒนาธุรกิจ สถาปนิก	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด ในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท คาซ่า จำกัด

1.2 เลขานุการบริษัท

นายสมชาย ตริรัตนพิทักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และให้ปฏิบัติตามหลักการทำกับคู่ค้าของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ พร้อมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
2. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
6. ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. ดำเนินการอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

1.3 ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัทฯ	บริษัทย่อย
นายวิชัย ทองแดง	X, ///	//
ดร. พิจิตต์ รัตตกุล	//, /	//
นายศานิต อรรถญาณสกุล	//, ///	//
นางสาววิภากรณีย์ เหลืองนาคทองดี	//, ///, V	//
นายอมรินทร์ นฤล้ำ	//, ///	//
นายสุเดช นฤล้ำ	//, ///	
นายวิฑูรย์ วิชากุล	//, ///, V	//
นายโดมินิก ริชาร์ด เพห์ (Mr. Lothar Richard Pehl)	//	
นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	////	
นายพรชัย กิตติปัญญางาม	////	
ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร	////	
นายสมชาย ตริรัตน์พิทักษ์	V	
นางสาวทิพาพร พานิชพงษ์	V	
นายสกลิต เกียรติกระจ่าย	V	
นายสมศักดิ์ ชัยพิทุรสวัสดิ์	V	
นายพีรพล นนทสุติ	V	
นายสุทธิพงษ์ จิตโนทัย	V	

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

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

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. นายวิฑูรย์ วิภากุล	//	//	//	//
5. นายอมรินทร์ นฤหาล	//	//	//	//
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	//		//	//

หมายเหตุ : // = กรรมการ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของกิจการร่วมค้า

รายชื่อกรรมการ	กิจการร่วมค้า		
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอร์เรสต์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	//	//	//
2. นายวิฑูรย์ วิภากุล	//	//	
3. นายเคอิจิโร่ ยาชาวะ	//	//	
4. นายโยทาโร ทานากะ	//	//	
5. นายพิจิตต์ รัตตกุล			//
6. นางสาวเบญจมาศ กองวารี			//
7. นางสาวพัทธวิภา นิธิพรพิมพ์			//

หมายเหตุ : // = กรรมการ

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน

(1) ชื่อและตำแหน่งงาน

ชื่อ : นายโรจน์ สุภิธร

ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน

ประสบการณ์ทำงาน

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

ประวัติการศึกษา และประกาศนียบัตรทางวิชาชีพ

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

ประสบการณ์ฝึกอบรม (ล่าสุด)

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

(2) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

(3) การแต่งตั้งถอดถอน

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่อนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยกำหนดไว้เป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียด
เกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์สิทธิการใช้ และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยไว้ใน “ส่วนที่ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ”

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี

เอกสารแนบ 5

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 3 ท่านที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายพรชัย กิตติปัญญางาม, นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ และดอกเตอร์บุญรัตน์ ยอดเพชร โดยกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการตรวจสอบภายใน และระบบการควบคุมภายในที่ดี ดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินงานอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตลอดปี 2565 โดยมีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาส และประจำปี จะมีวาระที่ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทฯเข้าร่วมประชุมด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงาน ได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่อการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2565 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีและให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหาร ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงได้มีการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี เพื่อปรับปรุงจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบมจ. แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบและวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายงานการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่แสดงว่าเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2565 ทุกไตรมาสที่จัดทำโดยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปี 2565 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 2566

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์ไฮสคูลเพอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจะนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3760 และ/หรือนายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4095 และ/หรือนางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5266 จากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์ไฮสคูลเพอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ลงนาม)



นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ประธานกรรมการตรวจสอบ



Content

<p>Part</p> <div>1</div>	<p>Business Operations and Performance 261</p> <p>1. Structure and Operations of the Corporation 262</p> <p>2. Risk Management 318</p> <p>3. Business Driving for Sustainability 324</p> <p>4. Management Discussion and Analysis 328</p> <p>5. Corporate Information 356</p>
<p>Part</p> <div>2</div>	<p>Corporate Governance 360</p> <p>6. Corporate Governance Policies 361</p> <p>7. Corporate Governance Structure and Important Information about the Board of Directors, Sub-committees, executives, employees and others 371</p> <p>8. Corporate Governance Report 383</p> <p>9. Internal Control and Related Party Transactions 393</p>
<p>Part</p> <div>3</div>	<p>Financial Statement 404</p>

Attachment

Attachment 1	Profile of Directors, Management and Company Secretary	473
Attachment 2	Information of Directors of Companies subsidiaries and Joint Venture	488
Attachment 3	Details of Cheif of Internal Audit Unit	490
Attachment 4	Assets for business operations and details of assets appraisal	493
Attachment 5	Report of The Audit Committee	495



1

Business Operation and Performance



Part 1

Business Operations and Performance

1. Structure and Operations of the Corporation

1.1. Policy and Business Overview

1.1.1. Vision, Objectives, Goals and Strategies of Business operations of the Corporation

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited (“the Company”) has put in place a hybrid business strategy, so as to conduct business in property development for short and medium-term revenue recognition, and to invest in the hotel business which is investing in property to achieve long-term revenue recognition. Moreover, the Company has invested in manufacturing and distribution of rubber gloves in order to continuously generate income under the current situation and market demand. The purpose of such strategies is to reduce dependence on one business and to add value to business for long term property.

The Company divided business operation and strategy into 4 categories as follows:

(a) **Real Estate Development Business:** The Company will focus on the investment in business district or tourism area that has high potentials to be developed, accessible to various convenient transportation networks with variety of facilities located nearby e.g., hotel, academy, entertainment place, shopping mall, hospital, etc. The Company is targeting medium to high income customers who require a convenience of living.

(b) **Hotel Business:** The Company is aiming to focus on the investment in 5-star hotels by hiring experience hotel management company with international and global network to manage the business such as Marriott International and Hyatt International Corporation. For hotel investment in Bangkok Metropolitan, the Company choosed to invest in hotels with locations that are convenient to commute and are located in central business district. In addition, the Company also has a policy to diversify its investment to other provinces or foreign in the future by selecting the location that are the leading tourist attractions of the country.

(c) **Rental Business**

Rental areas which are under the Company are listed below:

- Robinson Department Store which is located next to the Westin Grande Sukhumvit
- The Allez which is located next to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

- Condominium unit for commercial purpose within the Hyde Sukhumvit 11 (Operated in May 2019)
- Condominium unit for commercial purpose within the Trendy Condominium

(d) **Manufacturing and Distribution of Rubber gloves:** In 2020, the Company invested in manufacturing and distribution of rubber gloves which use in industry, household rubber gloves and medical gloves. The Company's factory building located at TFD Industrial Estate 2, Bangpakong District, Chachoengsao Province. Currently, the construction of the first factory building has been completed and the machines has been installed for 4 production lines. The company obtained the factory standard certificate and began to sell products in the third quarter of 2022.

1.1.2. Change and Major Developments

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited ("the Company") is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company was domiciled in Thailand and registered on April 21, 1988 as Sukhumvit Center Company Limited, so as to engage in hotel business. Further, the Company changed to P.S. Development Group of Company Limited, Grande Asset Development Company Limited and Grande Asset Hotels and Property Company Limited, respectively. On July 7, 2003, the Company became a public company and was listed in the Stock Exchange of Thailand on February 10, 2004.

As of December 31, 2022, the Company has a registered capital of THB 5,323,497,050, comprising 10,646,994,100 ordinary shares with par value of THB 0.50 per share, the issued and paid up capital in amount of THB 4,670,560,011.50.

The Company and subsidiaries ("the Group") has changes and major developments as follows:

2020

- In November 2020, The Company established new joint ventures as Grand Global Gloves Company Limited ("GGG") which manufacturing and distribution of medical rubber gloves for domestic and foreign customers. GGG had a registered capital of Baht 100 million and issued and paid-up share capital in amount of Baht 75 million. The Company held 50.50% in GGG.

2021

- On 23 June 2021, The Extraordinary General Meeting of Grand Global Gloves No.2/2021 which a joint venture, had resolved and approved the increase of registered share capital from 100 million Baht to 350 million Baht by issuing new ordinary shares 2,500,000 shares,

with par value of THB 100 per share to the existing shareholders of GGG in proportion to their shareholding. The subsidiary called for paid-up increase share capital with Baht 25 each, totaling amount of Baht 62.50 million. GGG had already received the increase paid-up share capital for the full amount and registered with the Ministry of Commerce on 8 July 2021.

- On 15 July 2021, Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, a subsidiary, sold assets to Grand Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition ("GROREIT") amounting to Baht 4,498 million and entered into an agreement with MFC Asset Management Public Company Limited ("MFC"), as the trustee of GROREIT. The term of the lease is 3 years since from the date that the lease agreement was signed, whereby each party having the right to renew the lease 2 times, for period of 1 year each time, total rental period of 5 years and the Company is able to buy back the assets from the third year to fifth year.
- On 3 August 2021, The Board of Directors Meeting of Grand Global Gloves Co., Ltd. No. 3/2021, Joint Venture, had resolved and approved to call for remaining paid-up share capital with Baht 25 each, totaling amount of Baht 25 million to the existing shareholders. This joint venture had received the paid-up share capital for the full amount and registered with the Ministry of Commerce on 23 December 2021.

2022

- The Company offered the unissued capital increase ordinary shares with the par value of 1.- Baht per share to the existing Shareholders of the Company in proportion to the number of shares held by each of them (Right Offering) at the ratio of 6 existing shares to 1 new share, at the offering price of 0.56 Baht per share during 17-21 January 2022. The Company received payment for 541,996,910 shares, totaling Baht 303,518,270 and registered the increase in paid-up share capital with the Ministry of Commerce dated 2 February 2022.
- On 17 February 2022, the Company has changed the par value of shares from Baht 1 to Baht 0.50 per share then the shares of the Company increase from 4,157,926,875 shares with the par value of Baht 1 to 8,315,853,750 shares with the par value of Baht 0.50.
- On 14 July 2022, the Board of Directors Meeting of Grand River Forest Co., Ltd. No. 4/2022 approved the increase share capital 9,800,000 shares, with par value of Baht 100 each, totaling amount of Baht 980 million to the existing shareholders in proportion to their shareholding. This joint venture had received the increase paid-up share capital in the full amount and registered with the Ministry of Commerce on 22 July 2022.
- In 2022, the Company issued and offered the Convertible Debentures to 2 specific investors, namely Advance Opportunities Fund ("AO Fund") and Advance Opportunities Fund 1 ("AO

Fund 1") total amount of Baht 200 million. The Convertible Debenture holders exercised their rights of conversion converted to ordinary shares amount of 1,025,266,273.

1.1.3. Use of Company's Funds according to Objectives Stated in Registration Statement for Public Offering of Securities

Use of Company's Funds from the issued new ordinary shares and the exercise of conversion rights of the convertible Debentures

Use of Fund	Estimated Amount Used	Estimated Period of Amount Used	Descriptions / Progress of Use of Funds / Reasons and Measures in the case of Use of Funds Non-Compliant with Objectives
Proceeds from the new ordinary shares			
1. To repay debts from the issuance of bonds	303.52 MB	February 2022	To redeem the existing debentures due February 2022 in the amount of Baht 1,489.40 million, which is the full use of funds amount according to purpose in statement
Proceeds from exercise of the Convertible Debentures			
1. To purchase assets or invest in businesses relating to the current business operations	45.33 MB	March – June 2022	To invest in property development project of the Company, which is the full use of funds amount according to purpose in statement
2. Working capital for the business	154.67 MB	March - June 2022	To use as working capital for the business, which is the full use of funds amount according to purpose in statement

Use of Company's Funds from the issued bonds – Use of funds in the full amount in 2022

Debenture	Use of Fund	Estimated Amount Used	Estimated Period of Amount Used	Descriptions / Progress of Use of Funds / Reasons and Measures in the case of Use of Funds Non-Compliant with Objectives
Debenture No. 3/2021 Tranche 2	1. To repay loans	263.39 MB	Within February 2022	To repay the existing loans from financial institutions
	2. Loans to related parties	84.43 MB	Within February 2022	Loans to subsidiaries and joint ventures for investment in hotel business, property development and rubber gloves manufacturing
	3. Working capital for the business	384.28 MB	Within February 2022	To use as working capital for the business
Debenture No. 1/2022	1. To repay loans or debts from the issuance of bonds	376.10 MB	January 2022	To repay the existing loans from financial institutions
		623.90 MB	February 2022	To redeem the existing debentures due February 2022 in the amount of Baht 1,489.40 million
Debenture No. 2/2022	1. Working capital for the business	200 MB	Within August 2022	To use as working capital for the business
Debenture No. 4/2022 Tranche 2	1. To repay debts from the issuance of bonds	300 MB	December 2022	To early redeem the existing debentures in December 2022, amounting to Baht 300 million due March 2023

Use of Company's Funds from the issued bonds – Not use of funds in the full amount in 2022

Debenture	Use of Fund	Estimated Amount Used	Estimated Period of Amount Used	Descriptions / Progress of Use of Funds / Reasons and Measures in the case of Use of Funds Non-Compliant with Objectives
Debenture No. 3/2022	1. To invest in businesses relating to the current business operations	70.93 MB	Within 2022	To invest in property development project of the Company
	2. To repay loans or debts from the issuance of bonds	1,302.70 MB	July 2022	To repay the existing loans from financial institutions
		1,402.20 MB	October 2022	To redeem the existing debentures due October 2022 in the amount of Baht 1,402.20 million
	3. Working capital for the business	724.17 MB	Within March 2023	To use as working capital for the business
Debenture No. 4/2022 Tranche 1	1. To invest in businesses relating to the current business operations	10 – 120 MB	Within August 2023	To invest in property development project and hotel business of the Company, subsidiaries and joint ventures
	2. To repay debts from the issuance of bonds	276.50 MB	January 2023	To early redeem the existing debentures in January 2023, amounting to Baht 276.50 million due April 2023
	3. Working capital for the business	541.50 – 651.50 MB	Within August 2023	To use as working capital for the business

1.1.4. Obligations Undertaken by the Company in the Registration Statement to Offer for Sale of Securities and/or Conditions of Permission of Office and/or Conditions of Securities Acceptance of SET

Existence of Financial Ratio and other condition

- The Company will maintain the net debt to equity ratio at the end of the fiscal year of each quarter or at the end of accounting period in the case of the last quarter not more than 3.0 : 1 and not more than 3.5 : 1 in the accordance with the rights and obligations of the Issuer and the Debenture Holders.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| “Total amount of net debt” | Refer to total liabilities as shown in the debenture issuer’s consolidated financial statements which have been audited or reviewed by the debenture issuer’s auditor, with interest bearing or under discount included financial obligations and liabilities which may occur from the issuer’s pledge, aval or other similar obligations with other persons or other entities (not including the subsidiaries) that not shown in the consolidated financial statements but shown in notes to consolidated financial statements and not included liabilities related to the issuance of letter of guarantee as collateral for land allocation or utilities or any others, minus cash and cash equivalents that shown in the statement of financial position with including the restricted deposits that was pledge to others. For the avoidance of doubt, such liabilities are not including trade payables, cash received in advance, lease liabilities, liabilities from change of the accounting standard or any non-interest bearing liabilities. |
| “Total amount of equity” | Refer to total amount of equity as shown in the consolidated financial statement which have been audited or reviewed by auditor. In addition, the equity includes non-controlling interest of the shareholders |
| “Statement of financial position” | Refer to the latest statement of financial position of the debenture issuer and its subsidiaries which have been audited or reviewed by auditor who certified by the Securities and Exchange Commission (“SEC”) |
2. The debenture issuer will not declare a dividend payment to shareholders in the event that the debenture issuer fails to pay the principal and/or interest of the maturity debenture or has an event of default or an event that may be default excepted resolved to approved by the General Shareholders Meeting.

1.2 Nature of Business

1.2.1 Revenue Structure

The revenue structure in details breakdown by business for during the past three years (for the year 2020 to 2022) can be summarised as follows:

Revenue structure	2022		2021		2020	
	THB Million	%	THB Million	%	THB Million	%
Revenue from hotel operations						
Rooms	999	53	259	40	462	40
Food and beverage	523	27	161	24	299	26
Others ¹	37	2	18	3	32	3
Total revenues from hotel operations	1,559	82	438	67	793	69
Revenue from sales of real estate	136	7	60	9	171	15
Revenues from rental income	31	2	17	3	36	3
Dividend income	11	1	11	2	11	1
Other income ²	157	8	124	19	133	12
Total revenues	1,894	100	650	100	1,144	100
Growth rate of total revenue (%)	191%		(43%)		(64%)	
Growth rate from hotel operations business (%)	256%		(45%)		(69%)	
Growth rate from sales of real estate business (%)	127%		(65%)		(59%)	

Remark: 1) Other revenue from hotel operations includes laundry and dry cleaning, fitness center, and business center etc.

2) Other income includes management fee, income from contract cancellation, interest received, spa income, gains on sales of assets, gains on foreign exchange, and others.

1.2.2. Nature of Product or Service

The Company divided business operation into 4 categories as follows:

- (a) **Property Development**, according to the company is the real estate development business to stay, office space and retail space both high and low rise. The company emphasizes on real estate development which is located in the business area of Bangkok and tourist attractions in the provinces. The form of project development depends on the nature and location of the acquired assets such as the size of the land, location, characteristics of surrounding communities and limitations of relevant laws. The Company's current and past projects are as follows.

The Trendy Condominium

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

Hua Hin Blue Lagoon Resort

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

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

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

Hyde Sukhumvit

This 40-storey high-end residential complex offers 1 bedroom, 2 bedrooms, 3 bedrooms, junior penthouse and penthouse between 32.03 and 487.63 sq.m. The total value of 454 units is over THB 5 billion. Hyde Sukhumvit is located on Sukhumvit Soi 13 adjacent to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit.

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

Hyde Sukhumvit 11

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

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

Hyde Heritage Thonglor

HYDE Heritage Thonglor is a Super-luxury condominium comprises a single tower with 45-floors and 311 units. with 1, 2 and 3 bedroom residences, plus penthouses. The unit has an area of 40-357 Sq.m. offers its residents an exceptional array of common facilities occupying eight storeys 28 functions over 2,000 Sq.m. The project value is more than THB 6,000 million with prices begin at THB 10.99 million. The entire project covers over 2-2-18 Rai of land nestled on Sukhumvit Road, close to BTS Thonglo just 250 Metres. Moreover, the Thong Lo area is very popular among Thais and foreigners, especially Japanese because its resident with local dining and entertainment choices. Also, an easy access to International School and the city's finest world-class medical facilities such as Sukhumvit Hospital and Samitivej Sukhumvit. Other nearby luxury shopping centers include Emporium, and Emquartier. The construction progress now is 70 % and scheduled to be completed in 2022.

HYDE Heritage Thonglor is a joint venture between two of Thailand's largest listed residential developers; Grand Asset and Property Perfect, and Sumitomo Forestry, the top 5 of Japan company.

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

Amatara Residences Rayong

Amatara Residences Rayong is a world-class residential project. The project has its ambition to deliver a new phenomenon for luxury residences in Thailand. Under the concept of being environmentally friendly and promoting holistic wellness, the project is situated in a natural environment with more than 5,500 trees on the hill offering stunning views of the Thai gulf and islands. The project covers an area of 37 rai and comprises 61 2-story pool villas ranging in size from 2 - 4 bedrooms with communal swimming pool which consists of the infinity pool, Exclusive restaurants, Ocean Sky Bars, etc. These facilities will all complement lifestyle and create a superior experience.

The project has received cooperation from "Amatara Welleisure Resort", Thailand's leading resort operator and Holistic Wellness provider, to provide residents with a holistic wellness experience with 5-star pool villas. Located by the sea of Rayong province, right in the middle of nature and being environmentally friendly emphasizes the strength of the

project's location, The "EEC" (The Easter Economic Corridor), to get ready to step into the "goal" of a new world-class health residence in a new era of environmentally conscious living while promoting good health with luxury perfectly.

Regarding recent progress and update, the first 9 pool villas have been built. The project reveals the combination of contemporary and traditional Thai architecture. The design and facilities reflect the creation of harmony with nature by using natural light. The project's natural materials come with state-of-the-art technology that will enhance the quality of life and health care leisure programs and workshops that will focus on promoting and emphasizing the touch of nature for all ages. The residents will gain different life experiences as the project's goal is to enable all residents to find their own way to good physical, mental and spiritual health. The project was also awarded Best Wellness Lifestyle Development at the Property Guru Thailand Property Awards 2022.

- (b) **Hotel business** The Company has invested in the project development by ourselves or acquisition of another hotel that is already in operation. Hotel development includes purchasing or leasing land, procure and hire consultants, contractors, suppliers involved in the development of such projects, and hire experienced hoteliers with global network to manage the assets. At present, the company has hired Marriott International Group and Hyatt International Corporation to operate the hotel. The hotels managed by Marriott International are The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok, Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers, which the Company acquired in April 2018. Sheraton Hua Hin Resort and Spa Phetchaburi province and Sheraton Hua Hin Pranburi Villas Prachuap Khiri Khan province, Marriott International Group is a leading hotel management company. Has experience in hotel management and has more than 7,000 hotels in more than 100 countries around the world, and is one of the largest hotel companies in the world. Manages 30 hotel brands: Westin®, Sheraton®, W®, St. Regis®, JW Marriott®, The Ritz-Carlton®, The Luxury Collection®, EDITION®, BVLGARI®, Marriott®, Marriott Executive Apartments®, Delta. Hotels®, Renaissance Hotels®, DESIGN HOTELS®, Autograph Collection®, Le Meridian®, TRIBUTE PORTFOLIO®, Courtyard Marriott®, SpringHill Suites®, FourPoints® by Sheraton, Aloft®, Residence Inn®, AC Hotels®, Gaylord®, Protea Hotels®, Fairfield Inn®, TownePlace Suites by Marriott®, Moxy Hotels® and Element by Westin®, while Hyatt International Corporation operates the Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit. It is a latest hotel for the company. The hotel was officially opened in

March 2019. The Hyatt International Corporation is another leading 5-star hotel management company with experience in hotel management and has more than 700 hotel chains in more than 54 countries around the world. and is considered one of the best hotel management companies in the world. Currently, Hyatt International Corporation operates 12 hotel brands: Park Hyatt®, Grand Hyatt®, Hyatt Regency®, Hyatt Hotels®, Andaz®, Hyatt Centric®, Unbound Collection®, Hyatt Place®, Hyatt House®, Hyatt Ziva®, Hyatt Zilara® and Hyatt Residence Club®.

Details of each hotel of the company are as follows

The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok

The Westin Grande Sukhumvit Hotel is located at the entrance of Soi Sukhumvit 19, close to Asoke BTS Station. and Sukhumvit MRT Station, managed by Marriott International.

The Westin Grande Sukhumvit Hotel is a 5-star hotel with a 25-storey building with a total of 362 rooms with various facilities and services. Related to a full range of hotel services such as banquet rooms, ballrooms, business centers, restaurants, fully equipped fitness with modern equipment for those who love to exercise and Varina Spa

The Westin Grande Sukhumvit Hotel consists of the following service floors:

	ชั้น
Lower Lobby and Concierge	G
Parking and Office area	5-6
Reception, Seasonal Taste restaurant, Zest Bar, Grand Ballroom	7
Kisso Japanese Restaurant, Meeting room and Business Center	
Swimming Pool, Fitness, Varina Spa	8
Accommodation and Suite	10-24
Altitude Event Space	25

Room Accommodation

The Westin Grande Sukhumvit Hotel has 362 rooms located on the 10th to the 24th floor. The room types are divided as follows:

Room Type	Number of rooms
1. Deluxe	220
2. Premium Deluxe	50
3. Executive Deluxe	61
4. Deluxe Suite and Executive Suite	30
5. Presidential Suite	1
Total	362

The rooms for executive level customers (Executive Deluxe) including Executive Suites and Presidential Suites are located on the 22nd to 24th floors with the Westin Executive Club Lounge to provide exclusive services for executive customers such as Express Check In/Out, private breakfast, afternoon tea, evening cocktails, and many more.

The Westin Grande Sukhumvit Hotel has a policy to provide maximum comfort to its guests in a warm and comfortable atmosphere. In addition, the hotel provides in-room amenities, especially the Heavenly® Bed. Westin's iconic bed in every room. and other complete facilities to support and facilitate business customers especially.

In addition, the hotel also arranges decorations and services to meet the needs of specific groups of customers as follows:

Service Type	Details
Handicap Room	on the 10th floor for customers with disabilities
Westin Executive Club Lounge	On the 24th floor for executive business customers who want privacy and other special services such as Check In / Out, breakfast, snacks for customers who stay on floors 22-24

The rates for each room type differ depending on the season and room type.

Over the past 3 years, The Westin Grande Sukhumvit Hotel has average occupancy and average room rates as follows:

The Westin Grande Sukhumvit	2022	2021	2020
Occupancy (%)	58.3%	19.5%	17.2%
Average Daily Rate	4,034	2,308	4,017

Food and Beverage

The Westin Grande Sukhumvit Hotel focuses on food and beverage service including banquet by focusing on the quality of service that is impressive and the quality of food prepared by experienced chefs. Inside the hotel, there are restaurants service to serve guests and general customers as follows:

Restaurants	Floor	Service Type	Capacity	Operation hours
Seasonal Tastes Restaurant	7	International	105	06.00-23.00
Zest Bar & Terrace	7	Cocktail, Afternoon Tea	62	7.00-01.00
Kisso Japanese Restaurant	8	Japanese	110	12.00-14.30 18.00-22.30
Pool Bar	8	Snack and Drink	28	10.00-19.00
In-Room Dining Service	24 hours			

In addition, the banquet and catering target customers are customers who want to arrange a wedding. Seminar, product launch event, Government and private company parties There are various types of meeting rooms for seminars and banquets to meet the needs of each type of customers as follows:

	Size Sqm.	Floor	Capacity
Grand Ballroom (Ballroom A+B)	624.00	7	Cocktail / Classroom 500 / 350
Ballroom A	312.00	7	Cocktail / Classroom 180 / 130
Ballroom B	312.00	7	Cocktail / Classroom 180 / 130
(State Room 1+2)	153.00	8	Cocktail / Classroom 100 / 60
State Room 1	76.5	8	Cocktail / Classroom 40 / 24
State Room 2	76.5	8	Cocktail / Classroom 40 / 24
State Room 3	148.50	8	Cocktail / Classroom 100 / 60
Board Room 1	36.00	8	Cocktail / Classroom 30 / 18
Board Room 2	21.00	8	Cocktail / Classroom 15 / 10
Botan 1	20.6	8	Cocktail / Boardroom 10 / 8

	Size Sqm.	Floor	Capacity
Botan 2	19.6	8	Cocktail / Boardroom 10 / 8
Botan 3	19.4	8	Cocktail / Boardroom 10 / 8
Botan 4	18.4	8	Cocktail / Boardroom 10 / 8
Altitude Lounge	255	25	Cocktail / Boardroom 200 / 40
Altitude Library	49	25	Cocktail / Boardroom 20 / 15

Other Services

The hotel offers other services. For the convenience of the customers, there are Business Center, 24-hour currency exchange service, laundry service, tour agency offices, car rental, limousine and communication services.

The hotel also offers exclusive Westin exclusive services to its customers, namely Westin Service Express®, an agency that caters to every customer's needs. to use the services of many hotels Without wasting time contacting the hotel staff in each department and Westin One Call® is a one-stop service for reservations and meeting rooms for banquets, such as customers wishing to organize a party. whether any type of work Just contact a Westin One Call® employee and they will be able to present the style of the event. Liaise with relevant personnel Supervises and supervises operations to meet the needs of the customers. Westin Kids Club® is also available as a special service for Westin family rooms. which emphasizes the importance of children by providing special equipment and supplies necessary for children as well as toys baby bed This is a special tool provided by Westin standards for children aged 3-12 years.

Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers

Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers Located on Charoen Krung 30 Road, can travel easily as it is only 1.6 kilometers from BTS Saphan Taksin Station, close to shopping areas, restaurants and department stores. It is also located by the Chao Phraya River. The hotel is managed by Marriott International Group. The hotel has many facilities such as food and beverage outlets, bars, banquet rooms. meeting rooms, swimming pools, fitness centers, car parks, the building has a total of 28 floors with a total of 726 rooms, divided into the following rooms:

Room type	Number of rooms
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
Total	726

The rates for each room type differ depending on the season and room type.

Over the past 3 years, Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers has average occupancy and average room rates as follows:

Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	2022	2021	2020
Occupancy (%)	35.3%	6.2%	20.2%
Average Daily Rate	3,120	2,345	3,063

Sheraton Hua Hin Resort & Spa

Sheraton Hua Hin Resort & Spa, a 5-star resort under the brand “Sheraton Hotels & Resorts” of Marriott International Group. Located on the secluded beach of Cha Am. Only 200 kilometers from Bangkok, convenient travel It takes about 2.5 hours by car. The hotel building is a two-storey building lined around a swimming pool and surrounded by lush gardens. offering 228 rooms and 12 suites, the resort offers direct access to a 560-meter lagoon swimming pool that winds its length. Various types of trees inserted in harmony to provide shade and enjoy the sea view blue sky and beautiful beaches. The deluxe rooms are 49 square meters in size, with high ceilings giving an airy feeling. Warm with color tones and decorations in contemporary Thai style. The rooms include the "Sheraton Suite Sleeper Bed", a bed that is exclusive to Sheraton. The spacious bathroom is characterized by a large mirror. with separate bathtub and shower room and entertainment system. Choose to stay in rooms

with private garden or pool access rooms that just step down from the balcony to enjoy swimming immediately. There are 12 suites in total, measuring 98 square meters, equipped with entertainment system. A large wardrobe with dressing corner silk bathrobe Bath amenities from Shine for Sheraton™ bath amenities. All rooms have a private balcony to sit and relax outside. High speed internet and wireless internet in room Facilitate guests to stay connected

The resort's restaurant and bar serve both authentic Thai cuisine. Featured menus from various countries in Asia, including international dishes. There are also activities to add fun to the holiday. Guests such as tennis, water sports, fitness center. A world-class golf course within easy reach of the resort. Or choose to relax at "Shine Spa for Sheraton" which offers both Thai and international massages. Various treatments that helps restore health maintain body balance or to enhance beauty for younger guests, the "Star Club" is your activity area. There are both skill-building and recreational activities especially for children's enjoyment.

Room accommodation

Deluxe rooms include deluxe garden view, deluxe garden terrace, deluxe lagoon view, deluxe lagoon access and de Alux Ocean Front Suite rooms consist of Lagoon Suite and Ocean Suite

The rates for each room type differ depending on the season and room type.

Over the past 3 years, the average occupancy and average room rates of Sheraton Hua Hin Resort & Spa are as follows:

Sheraton Hua Hin Resort & Spa	2022	2021	2020
Occupancy (%)	50.2%	33.0%	32.1%
Average Daily Rate	3,339	2,862	3,693

Food and Beverage

The Deck Restaurant serves buffet breakfast and an a la carte menu for lunch and dinner. There is a choice of Thai food and international food in air-conditioned rooms or on the balcony by the pool the restaurant can welcome guests with 185 seats. Open for breakfast from 6.30-10.30 hrs., lunch from 11:30 a.m. to 14:30 p.m. and dinner from 18:00 to 22:00.

InAzia Restaurant is open for dinner. Presenting outstanding menus from various countries in Asia can welcome 100 guests. Customer can choose to sit outside the restaurant next to the pool or inside the air-conditioned room next door is the “Ten Degrees Wine Cellar”, a wine cellar with a wide selection of champagnes and wines from the “Wine of the World” collection. Dinner is served daily from 18:00-22.30 hrs.

Salas consists of 10 pool-side salas and seating in front of the bar. It can accommodate up to 70 diners and serves home-style Mediterranean cuisine original taste and beverages throughout the day. Open from 11.00-21.30 hrs.

Luna Lanai, an open-air restaurant and bar with sea breezes. Serving Thai food, seafood and barbecue in a comfortable atmosphere. close to nature blue sky and the beauty of the gulf of Thailand Open daily from 10:00 a.m. to 23:00 hrs.

Sundara Lounge serves a variety of beverages and appetizers. Can accommodate 60 people. Choose to sit in both the air-conditioned room and the lobby area outside. At night from 7:45-20:30 hrs., there is a live band playing for your enjoyment. Open daily from 10:00 a.m. - 23:00 hrs

Other services

The conference venues of the Sheraton Hua Hin Resort & Spa are meticulously designed and perfectly allocated to accommodate a wide range of event types. Consisting of a Grand Ballroom and 2 smaller meeting rooms with a total area of 820 square meters, meeting rooms the most luxurious, majestic and perfect. Also “The Chandelier” has an area of 892 square meters with a ceiling height of 7.6 meters, decorated in warm colors. with ceiling-length windows for natural light. Capable of accommodating up to 800 people for large meetings or banquets, all meeting rooms are equipped with state-of-the-art facilities and technology. and can be subdivided for convenience and can meet the needs in different styles, including 7 rooms together

In addition, to create a unique level like no other. for your party Whether it's a pool party in a lagoon style Banquet in a lush garden or a party in a comfortable atmosphere along the gulf of Thailand Sheraton Hua Hin Resort & Spa can impress you in every form and every important occasion be filled with memorable moments.

The Star Club Children's Club Offers a special space for children between 4 - 12 years old, looks like a large brightly colored dice house. separate from the resort building spacious area

brightly colored furniture and equipment are designed especially for children to facilitate children to have fun with various toys including a complete set of learning tools that help children's creativity. Surrounded by lawns for running and playing every day, the Star Club hosts activities that help train children's imagination. Playground in front of the stars club is a space where children have more fun and exercise, open for service every day from 9:00 a.m. - 18:00 hrs.

Shine Spa for Sheraton™ located on the 1st floor of the resort, Shine Spa for Sheraton™ features 12 treatment rooms, including 2 treatment suites, hydrotherapy suites, and hydrotherapy suites. Baths that can massage body with water, jacuzzi, sauna, and steam rooms are separated for men and women, next to each other is the "Salon", pampering the beauty of hair and nails for guests to relax. Shine Spa for Sheraton offers both Thai and international massages, treatments and treatments with over 40 different treatments such as rejuvenation treatments. maintain body balance prime guests of Shine Spa will be delighted with high international spa standards with a wide range of treatments. It has been designed to fuse the distinctive healing practices of Eastern and Western cultures to create a deeply relaxing experience. including body scrubs, rejuvenation and skin massages or the most popular treatments that are unique to Shine Spa, as well as products of the high-end spa Terraké from France. Which is inspired by the purity of nature (Forces of Nature) such as Earth, Water, Wind, Plants open daily from 9:00 a.m. to 21:00 hrs.

Sheraton Fitness powered by Core Performance, is a fitness that focuses on the core of mind, nutrition, movement. and rest Can help develop the level of strength and stamina for the body effectively. It also affects the mind to rest in the right way as well. It is open 24 hours and it is free for in-house guests.

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas offers a unique inspiration of relaxation that will remain in your precious memories for a long time with 53 luxury private pool villas in a lush green surround location and the harmonious sound of tropical plants The chorus alternates with the sound of waves crashing against the shore of Pranburi Beach decorate with modern furnishings and amenities It has been meticulously designed and selected perfectly blended at a level like no other. Along with the style of superb service, with a private check-in from Villa butler that will deliver a warm and caring experience. Ready to welcome visitors to truly indulge in the paradise of relaxation.

Complete with delicious recipes and excellent drinks. "Dala Restaurant" and "Luna La Pran Restaurant" deliver a delicious travel experience ready to delight and impress visitors in a relaxing atmosphere amidst colorful lotus ponds. Experienced chefs select only the finest ingredients to create every meal be perfectly delicious.

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas offers a direct link to the Sheraton Hua Hin Resort & Spa for easy access to amenities such as Shine Spa, Sheraton and 5 restaurants, as well as a fitness center and swimming pool. Lagoon water and Star Club as well.

Room Accommodation

In the midst of a beautiful shady garden open balcony a pavilion to cool off by the pool that offers privacy. Shower hidden among the trees or even an outdoor bath surrounded by colorful lotus flowers. Each villa is decorated in warm colors incorporating the brilliance of the colored lines that are in harmony with the surrounding nature. Whether it's simple but comfortable in the style of "Pool Villa" contemporary living space of "Duplex Pool Villa Suite", outstanding privacy in "Pool Villa Suite" villas in Every style retains the core values of the brand. The signature "Sheraton Sweet Sleeper Bed" will help you rest every night. a happy time It also includes facilities that incorporate state-of-the-art technologies such as high-speed wireless Internet access and docking stations, which will enhance the relaxing experience for visitors in search of a relaxing lifestyle. To indulge in the atmosphere of comfortable relaxation. if hidden with true privacy.

The rates for each room type differ depending on the season and room type.

Over the past 3 years, the average occupancy and average room rates of Sheraton Hua Hin Pranburi Villas are as follows:

Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	2022	2021	2020
Occupancy (%)	46.8%	57.6%	50.6%
Average Daily Rate	7,221	5,937	6,070

Food and Beverage

Dalah Restaurant serves breakfast buffet and an a la carte menu for lunch and dinner. There is a choice of Thai food. Dala also presents the distinctive identity of the health-conscious Sheraton brand with "Color Your Plate" a menu that will balance and color the favorite dishes for the whole family. and the time of "Sheraton Social Hour", a social gathering place on the

next level of tasting specially selected premium quality wines. Open for breakfast buffet from 7.00-11.00 hrs., lunch from 11.00-14.30 hrs. and dinner from 18.00-24.00 with special BBQ buffet in dinner every Saturday.

Luna LaPran is a restaurant and bar with two atmospheres, open-air with sea breezes and air-conditioned rooms. Serving modern Thai food, seafood and barbecue in a romantic and casual atmosphere. close to nature blue sky and the beauty of the Gulf of Thailand Open daily from 10:00 a.m. to 23:00 hrs.

Other Services

Spa Villas offer an experience of deep pampering by connecting visitors to the relaxation of balance of mind and body by merging the distinctive styles of massage therapy from Eastern and Western cultures. Which inspired by the purity of nature and the science of Thai massage our therapeutic specialists are highly trained to deliver a unique experience in the intimate setting of the villa. Adjoining “In Villa Fitness” is another choice of leisure activity. good value and excellent health

Sheraton Gallery, a retail store under the Paul Ropp brand.

Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit is managed by Hyatt International Corporation, officially opened in March 2019.

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit is a 31-storey 5-star hotel located along Sukhumvit Road at the entrance of Soi Sukhumvit 13, there is a bridge directly connecting to Nana BTS Station. There are 273 rooms in a variety of styles, fully equipped with both Thai and international restaurants. Banquet Hall and Ballroom 24-hour fitness center, free form swimming pool with outdoor Jacuzzi and steam room.

Room Accommodation

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit has 273 rooms located on the 7th to the 28th floor. The room types are divided as follows:

Room Type	Number of Rooms
1. Standard	154
2. Regency Club	64
3. Deluxe	28
4. Regency Club Deluxe	6
5. Regency Suite	10
6. Regency Deluxe Suite	4
7. Regency Executive Suite	3
8. Premier Suite	3
9. Presidential Suite	1
Total	273

Suites and Presidential Suite Located on the 22nd to 28th floors, the Regency Club Lounge measures 277 sqm, including 2 small meeting rooms with snacks and views of Bangkok from the 27th floor of the hotel.

Over the past 3 years, the Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit has average occupancy rates and average room rates as follows:

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	2022	2021	2020
Occupancy (%)	58.7%	12.5%	16.4%
Average Daily Rate	4,754	2,956	5,209

Food and Beverage

Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit has restaurants to serve guests and general customers as follows:

The Lobby Lounge is located on the 1 st floor of the hotel and offers light snacks, afternoon tea sets and beverages such as Various wines and beers There are 47 seats, which is convenient for customers to have a small gathering or meeting.

Market Cafe, a Thai restaurant which is open from 6:00 a.m. to 22:30 hrs., serving Thai speciality food for lunch and dinner, there is an open kitchen to offer Thai food preparation experience to customers.

Spectrum Lounge & Bar, A bar designed by renowned interior designers from Japan. The restaurant can host events during the day and tapas at night, with a variety of spaces for customers to choose from.

In addition, the Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit has space for meetings and meetings. Events of 1,350 square meters for up to 850 guests for various events. The target customer are meeting, catering, wedding

(c) **Rental Business**, Rental areas which are under the Company are listed below:

- Rental area for Robinson Department Store which is located next to the Westin Grande Sukhumvit. The Rental area includes underground floor (B1), 1st floor to 4th floor with car park.
- Rental area for the Allez which is located next to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit. This project is a three-storey building with the approximated area of 2,000 Sq.m. for retail area of restaurant, spa, beauty clinic and financial services (operated in January 2019)
- Condominium unit for commercial purpose within the Hyde Sukhumvit 11 (operated in May 2019)
- Condominium unit for commercial purpose within the Trendy Condominium

(d) **Manufacturing and Distribution of Rubber gloves**, The Company has developed a variety of products according to the market demand. By focusing on the production of nitrile rubber gloves (Nitrile Glove) is a rubber glove, which is produced using the main raw material is nitrile latex (Nitrile Butadiene Rubber: NBR). The nitrile rubber gloves have strong properties. Resistant to tearing and puncturing and are more resistant to chemicals and temperature changes than natural rubber gloves. In addition to the production of rubber gloves for medical use, the Company also produces other types of rubber gloves, such as industrial rubber gloves. Household rubber gloves including the development of the properties of rubber gloves to meet the needs of more specialized applications such as thicker gloves, better heat or chemical resistance and colorful gloves which are different from those in the market. This will help create added value for rubber gloves.

1.2.3. Marketing and Competition

(a) **Property Development**

Real estate market indicators reflect a better recovery in 2022 but only in some areas, even the opening of new projects has accelerated. This is because of other business-specific factors. Meanwhile, the ownership or juristic person transfer of new housing is still slowing

down. The confidence in the economic recovery after COVID subsides and the recovery of the tourism sector have led and pushed real estate developers to invest in new projects. Data from AREA show that in the first 9 months of 2022, new housing launches in Bangkok and its vicinity grew at a rate of 110%. Compared to the same period last year (YoY), or 77,000 units. Launches of new housing are accelerated due to business-specific factors as well as the backlog of some developers has decreased. The rapid drainage of completed housing in the port in the past affects the recognition of business income in the future, so entrepreneurs still need to invest continuously. Especially condominiums that take more than a year to build and the direction of construction costs and financial costs that are on an uptrend causing some entrepreneurs to launch projects this year in order to control business costs.

For new housing launched in 2022, more than 50 percent are from condominium launches. And most of them launched in the price range below 2 million baht (accounting for about 55% of the total number of new condominiums launched in Bangkok and its vicinity), resulting from millions of housing projects which supports low-interest loans for housing developers with a price below 1.5 million baht, while the activity of buying and selling new housing has not yet fully recovered. This is because of the overall purchasing power of households is still fragile due to the high cost of living and debt burden and second-hand housing sales that have been well-received by buyers. Including the ease restriction of LTV measures. According to REIC data, during the first 8 months of 2022, the transfer of housing in Bangkok and its vicinity grew by 8.5% (YoY). However, ownership transfers from juristic persons or transfers of new residences dropped 5.3% (YoY), while the transfers from individuals or the transfer of second-hand housing grew as high as 26.5% (YoY), due to a number of reasons. This is partly due to the delay in launching new projects over the past two years. (Affecting the number of completed houses entering the market in 2022) and the number of new housing purchases (Take up rate) is low, thus affecting the transfer volume this year. New has a high average unit price. (Compared to usable space) despite promotions to stimulate sales from operators. But some groups of consumers turned to buying second hand homes that were advertised.

However, during the last 2 months of 2022, there may be an acceleration of housing ownership transfer after the ease restriction of LTV measures will end by the end of the year. But it depends on the ability and qualifications of the buyer. The housing market trend in 2023 is more cautious. Due to the market environment with high uncertainty, both the economic recovery and the purchasing power that has not yet fully recovered. As the business becomes more challenging in 2023, the continuity of the real estate recovery depends on many factors.

Kasikorn Research Center has more cautious on this. Although the country's economic activities and people's incomes are expected to gradually improve. Some buyers may decide to buy houses. Likewise, the direction of buying residential properties such as condominiums for foreigners is likely to stabilize close to 2022 from the opening of the country and measures to attract high-potential foreigners.

Apart from the economic uncertainty, the trend of major global economies is also entering a slowdown. There are still many challenging factors in the market that must be monitored as follows: The government's housing expenditure burden still need to wait for clarity, including measures to reduce ownership transfer and mortgage fees for housing priced lower than 3 million baht, which will end on December 31, 2022. In case the government renews such measures. There would be a positive factor for the housing market. It is estimated that for every 1 million baht, home buyers will save about 2.98% of the cost from this measure or about 29,800 baht.

Kasikorn Research Center has estimated that in 2023 the transfer of housing ownership in Bangkok and its vicinity (Including juristic persons and individuals) should be approximately 1.75 -1.82 hundred thousand units, shrinking 2.8% to expanding 1.1% from expected growth of 7.5% in 2022, This estimated frame has been considered with the case of the government's renewed fee reduction measure, the increasing interest rates in 2023, and the pressure on buyers' purchasing ability, especially for buyers who rely on credit from financial institutions. This is because most housing loans are floating-rate contracts even though the installment period is long-term.

The increase in business costs affects housing prices and the financial liquidity of the project owner. The major business costs such as land prices, construction materials prices, wages, and budget have been continuously increasing. Therefore, when the cost of business increases, it will affect the housing price in 2023 to increase. While some other project owners may have additional costs in terms of land and building tax.

Oversupply in the market remains high even though the project's owners have rushed and have done a lot of work on marketing. There will be completed housing to fill in. It is expected that the number of accumulated accommodations for sale in Bangkok and its vicinity at the end of 2022 would be higher than in the first half of the year with about 2.07 hundred thousand units, this partly reflects the average take-up rate of new housing units contracted in single-detached houses and townhouses in the first nine months, while condominiums slightly increased.

When combined with the acceleration of investment in new projects. Especially with the price range of 2.0 - 5.0 million baht (approximately 57% of the number of houses for sale), although the price level is in line with the purchasing power of most people in the country. But amidst the recovery in demand that still takes time. Thus, making the market even more intensely competitive.

Kasikorn Research Center views that in 2023, the launch of new housing projects in Bangkok and its vicinity may decrease to 8.9-9.6 thousand units, or a contraction of 6.3% to an increase of 1.1% compared to the acceleration in 2022, with the launch of condominiums likely to slow down from many launches in 2022. Most of the new project areas will be in the central Bangkok area and the outer to expand the perimeter provinces. This is due to the increase in land prices in the inner Bangkok area. Plus, the development of the electric train infrastructure is expanding to areas outside Bangkok.

(b) Hotel Business

The tourism situation in Thailand in 2022 has accumulated 11.1 million foreign tourists, an increase of 2,506% compare to prior year, as a result of the Test & Go travel policy that allows travelers who have completed 2 vaccinations and have negative RT-PCR result from country of origin and upon arrival in Thailand able to enter the country without quarantine. While Thailand has fully open the boarder start from Q2 of 2022 resulted number of tourist arrival rise.

Number of Tourists since January – December 2022 vs 2021

Country of	Number		%Change
Nationality	2022P	2021P	2022/21
East Asia	5,900,461	73,428	7,935.7%
Europe	2,551,651	250,948	916.8%
The Americas	606,816	47,395	1,180.3%
South Asia	1,182,826	12,278	9,533.7%
Oceania	374,929	10,851	3,355.2%
Middle East	469,682	29,694	1,481.7%
Africa	66,661	3,275	1,935.5%
Grand Total	11,153,026	427,869	2,506.6%

Reference: Ministry of tourism and sport

In accordance with government measures, the hotels within company have benefited from the increase in the number of tourists. Including the APEC conference in November, the number of inbound visitors to the country has been positive for hotels in Bangkok, as both The Westin Grande Sukhumvit and Hyatt Regency Bangkok Sulhumvit are located near the Queen Sirikit National Convention Centre.

Tourism situation forecast for the year 2023 from the Tourism Authority of Thailand estimate total foreign tourists will reach 28 million people, as a result of the Chinese government recently announce of opening the country from January 8, 2023 onwards, causing tourists from China can travel to Thailand normally like before the pandemic. The Tourism Authority of Thailand estimates that in 2023 there will be approximately 5-7 million Chinese tourists traveling to Thailand.

(c) Manufacturing and Distribution of Rubber gloves

With the improvement of the global COVID-19 epidemic, the market began to return to the normal state before the COVID-19 epidemic. As a result, the demand for rubber gloves is less than the supply for sales. In addition, due to the expansion of the production capacity of the global rubber glove factories has pressured the selling price of rubber gloves to decrease. It is expected that the balance will return to normal in 2024. However, the rubber glove market can grow in 2 factors: entering an aging society. and developing countries are growing more which these groups of people turned their attention to the issue of health even more.

The cost management of raw materials and the price of rubber gloves are a major challenge for entrepreneurs. The demand for synthetic rubber varies according to the growth of the tire industry, rubber gloves industry and the production of medical devices, etc. the price depends on the supply and demand of synthetic rubber in the market.

1.2.4. Assets for Business Operations

1.2.4.1 Assets used by the company and its subsidiaries to operate business

The current significant operating assets of the Company and its subsidiaries were consisted of assets for hotel business such as property, plant and equipment and the right of use assets, and assets for property development business such as the projects development cost, investment properties and land held for development.

The Company and its subsidiaries' projects for hotels, property development and rental business are the following

Hotel Business

1. The Westin Grande Sukhumvit
2. Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit
3. Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers
4. Sheraton Hua Hin Resorts and Spa
5. Sheraton Hua Hin Pranburi Villas
6. Hotel Project located in Rayong (Under Planning Phase)

Property Development Business

1. Hyde Sukhumvit 11
2. Hua Hin Blue Lagoon Condominium
3. The Trendy Condominium
4. Project Amatara Residences Rayong (Under Construction)
5. Project Rayong Condominium (Under Planning Phase)

Rental Business

1. Rental area for Robinson Department Store which is location next to The Westin Grande Sukhumvit
2. Rental area for The Allez which is located next to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit
3. Condominium unit for commercial purpose within the Hyde Sukhumvit 11
4. Condominium unit for commercial purpose within The Trendy

As of 31 December 2022, Significant assets of each business and project can be summarised as follows:

1. Asset held for sale (Cost of real estate development)

No.	Project name	Project type / Location	Area size (SQ.M./Rai)	Net book value (Million Baht)	Mortgaged value (if any)
Project under Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited					
1.	Hyde Sukhumvit 11	Condominium / Sukhumvit Road Soi 11 Bangkok	5,443.87 SQM.	627.82	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 1,000 MB and 200 MB (add collateral without mortgage limit)
2.	Hua Hin Blue Lagoon Condominium	Condominium / Phet Kasem Road Cha-am Phetchaburi	148.00 SQM.	5.50	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 1,000 MB and (add collateral without mortgage limit)
3.	The Trendy Condominium	Condominium / Sukhumvit Road Soi 13 Bangkok	134.76 SQM.	0.80	-
4.	Amatara Residences Rayong Project	Sai Pae -Lham Mae Phim Road, Chak Phong Sub district, Kleang District, Rayong	Approximately 32.15 Rai	902.60	As collateral for debenture (partial) by mortgage limit amount of 276.50 MB and 373.90 MB
5.	Rayong Condominium Project	Sai Pae -Lham Mae Phim Road, Chak Phong Sub district, Kleang District, Rayong	Approximately 5.14 Rai	52.10	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 373.90 MB and 1,000 MB
Total				1,588.82	
Project under EV Grand Company Limited (Subsidiaries)					
1.	Amatara Residences Rayong Project	Sai Pae - Lham Mae Phim Road, Chak Phong Sub district, Kleang District, Rayong	Approximately 4.88 Rai	61.16	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 373.90 MB and (add collateral without mortgage limit)
Total				61.16	

2. Property, plant and equipment

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
Property Development Business				
1. Plant and equipment				
Equipment and furniture	Head office and other project	1.65	Ownership	-
Office equipment	Head office and other project	0.79	Ownership	-
Building improvements	Head office	1.79	Ownership	-
Total		4.23		
Hotel Business				
1. Land				
- The Westin Grande Sukhumvit (Only in front of hotel area) Area 40.70 Sqw.	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	71.23	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit Area 3-1-27.50 Rai	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	3,053.25	Ownership	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 3,500 MB
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa (Only the hotel entrance area) Area 149.70 Sqw.	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	6.77	Ownership	-
- Rayong Hotel Area 33-2-60.40 Rai	Sai Pae -Lham Mae Phim Road, Chak Phong Subdistrict, Kleang District, Rayong	615.54	Ownership	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 300 MB, 373.90 MB and 93.26 MB
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers Area 5-1-65 Rai	Charoenkrung Road, Bang Rak Bangkok	2,977.80	Under a Trust's ownership	-
Total		6,724.59		

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
2. Land improvements, Building and Operating equipment				
Land improvements				
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am Phetchaburi	0.63	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi, Prachuap Khiri khan	1.73	Ownership	-
Building				
- The Westin Grande Sukhumvit	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	0.00	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	1,836.87	Ownership	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 3,500 MB
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi, Prachuap Khiri khan	16.92	Ownership	-
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	1,339.01	Under a Trust's ownership	-
Building improvements				
- The Westin Grande Sukhumvit	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	0.00	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	0.41	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Resorts and spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	1.98	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi, Prachuap Khiri khan	24.79	Ownership	-

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
2. Land improvements, Building and Operating equipment (Cont'd)				
Building improvements				
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	8.44	Under a Trust's ownership	-
Project system				
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	232.89	Under a Trust's ownership	-
Construction in progress				
- The Westin Grande Sukhumvit	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	1.48	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	6.03	Ownership	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 3,500 MB
- Rayong Hotel	Sai Pae- Lham Mae Phim Road, Chak Phong Sub district, Klaeng District, Rayong	10.44	Ownership	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 300 MB, 373.90 MB and 93.26 MB
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	6.26	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi Prachuap Khiri Khan	2.50	Ownership	-
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	102.90	Under a Trust's ownership	-

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
2. Land improvements, Building and Operating equipment (Cont'd)				
Equipment and furniture				
- The Westin Grande Sukhumvit	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	1.22	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	174.91	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	12.44	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi, Prachuap Khiri Khan	3.73	Ownership	-
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	3.47	Under a Trust's ownership	-
Operating equipment				
- The Westin Grande Sukhumvit	Sukhumvit Road, between Sukhumvit Soi 17 and Soi 19 Bangkok	0.02	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	8.36	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	0.61	Ownership	-
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	21.83	Under a Trust's ownership	-
Office equipment				
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	0.05	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	0.09	Ownership	-
Motor vehicles				
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	0.53	Ownership	-
Total		3,820.54		

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
Rental Business				
1. Equipment				
Equipment and furniture				
- The Allez	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	2.25	Ownership	-
- Condominium unit for commercial purpose within the Hyde Sukhumvit 11	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 11 Bangkok	0.02	Ownership	-
Office equipment				
- The Allez	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	0.01	Ownership	-
Total		2.28		

3. Intangible assets

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
1. Computer software				
- Head Office	Head Office	3.22	Ownership	-
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	10.19	Ownership	-
Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	0.50	Ownership	-
- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Pranburi Beach Road, Pak Nam Pran, Pranburi, Prachuap Khiri khan	1.50	Ownership	-
- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Charoenkrung Road, Bang Rak, Bangkok	2.26	Ownership	-
Total		17.67		
2. Right-of-use assets				
- BTS skywalk next to Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Sukhumvit Road, Sukhumvit Soi 13 Bangkok	42.87	Ownership	-
Total		42.87		

4. Investment properties

Project name	Type of project	Area size (SQM.)	Net book value (Million Baht)	Obligation and Mortgaged value	Rental by
The Allez	Shopping center for rent	1,868.32	205.19	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 3,500 MB	7 tenants, Rental period for 1-3 Years from 2019 - 2024
Hyde Sukhumvit 11 Condominium unit for commercial purpose	Commercial unit	242.84	26.94	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 1,000 MB and (add collateral without mortgage limit)	A company, Rental period for 3 Years from May 7, 2022 to May 6, 2025
The Trendy Condominium unit for commercial purpose	Commercial unit	134.76	3.55	As collateral for debenture by mortgage limit amount of 1,000 MB and (add collateral without mortgage limit)	A company, Rental period for 1 Years 6 Months from Januray 15, 2022 to July 14, 2023
Total			235.68		

5. Right-of-use assets

Project name	Lessee	Lessor	Net book value (Million Baht)	Objective
Head office	Grande Asset Hotels and Property PLC.	Exchange Tower Co., Ltd.	12.30	Rent for the head office location
Head Office	Grande Asset Hotels and Property PLC.	Many companies	2.22	Rent for vehicle (a lease contract) (4 contracts total)
Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	Grande Asset Hotels and Property PLC.	Boncafe(Thailand) Co., Ltd.	0.42	Rent for equipment
Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Honor Business Co., Ltd.	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust	73.08	Rent for Sheraton Hua Hin Resorts and Spa Hotel location
Sheraton Hua Hin Resorts and Spa	Honor Business Co., Ltd.	On behalf of person and Many companies	1.58	Rent for property
Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Owendelle Co., Ltd.	Ministry of Finance	192.57	Rent for Sheraton Hua Hin Pranburi Villas Hotel location
Sheraton Hua Hin Pranburi Villas	Owendelle Co., Ltd.	Many companies	0.40	Rent for equipment rental and vehicle (2 contracts total)
Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Royal Orchid Hotel (Thailand) PLC.	Embassy of Portugal	90.27	Rent for Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers location
Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers	Royal Orchid Hotel (Thailand) PLC.	TISCO Tokyo Leasing Co., Ltd.	1.26	Rent for vehicle (a lease contract)
Total			374.10	

6. Land held for development

Asset type / Project name	Location	Net book value (Million Baht)	Right of ownership	Obligation and Mortgaged value
Land - Rayong Project Area 16-3-83.10 Rai	Sai Pae -Lham Mae Phim Road, Chak Phong Sub district, Kleang District, Rayong	129.49	Ownership	As collateral for debenture (partial) by mortgage limit amount of 300 MB, 373.90 MB, 1,000 MB and 200 MB
- Hua Hin Blue Lagoon Condominium Area 0-3-33 Rai	Petchkasem Road, Cha Am, Phetchaburi	0.73	Ownership	-
Total		130.22		

1.2.4.2 Investment Policy in Subsidiaries

The Company has policy for investment in subsidiaries that have the same or similar business objectives, which are property development business, hotel business and space business, in order to synergy these businesses to increase the Company's operating results and benefit. The Board of Directors will jointly consider according to the Company's investment policy, taking into the necessity, appropriateness and benefits of the Company and its shareholders in the supervision of subsidiaries. The Company has a policy to send representatives to join as directors and executives or select executives who have suitable qualifications and experiences for business operations to be representatives in the management and determine important policies and control the business operations of such subsidiaries.

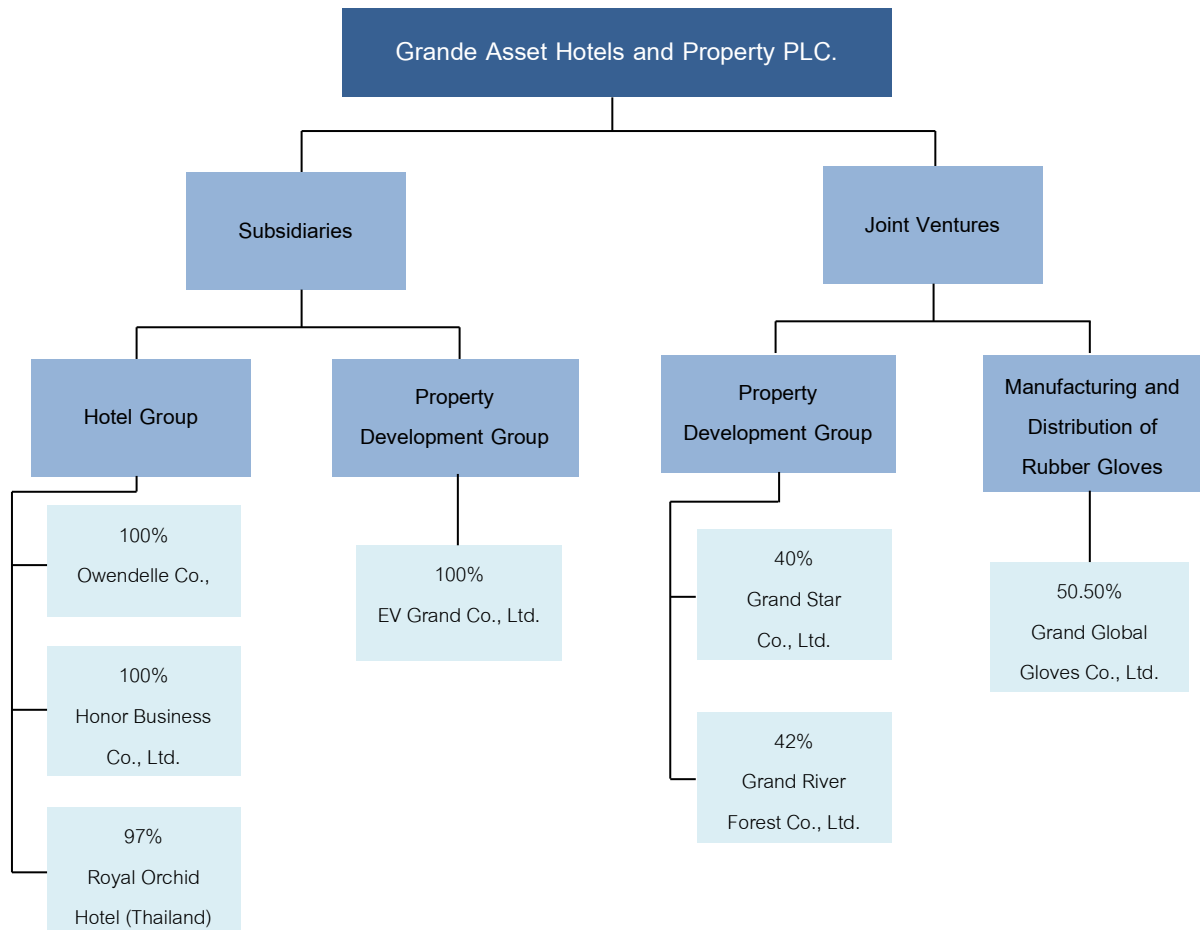
1.2.5. The projects which pending for transfer units

As of 31 December 2022, the Company has condominium units that entered into Sales and Purchase Agreements but has not been transferred in number of 88 units of 2 projects, totaling amount of Baht 1,564.17 million as follows:

Project	Number of Units (Unit)	Amount (MB)
- Hyde Sukhumvit 11 project	7	61.57
- Hyde Heritage Thonglor project	81	1,502.60
Total	88	1,564.17

1.3 The Corporation's Shareholding Structure

Company’s name	Nature of Business	Location	Percentage of Shareholding (%)	
			2022	2021
<u>Subsidiaries</u>				
Honor Business Company Limited	Hotel	Thailand	100	100
Owendelle Company Limited	Hotel	Thailand	100	100
EV Grand Company Limited	Property Development	Thailand	100	100
Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited	Hotel	Thailand	97	97.14
<u>Joint Ventures</u>				
Grand Star Company Limited	Property Development	Thailand	40	40
Grand River Forest Company Limited	Property Development	Thailand	42	42
Grand Global Gloves Company Limited	Manufacturing and Distribution of Rubber Gloves	Thailand	50.5	50.5



Details of the Corporation's shareholding structure are summarized as follows:

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited ("the Company") is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company became a public company on July 7, 2003. At present, the Company has a registered capital of Baht 5,323,497,050 ordinary share, the issue and paid up capital as of December 31, 2022 in amount of Baht 4,670,560,011.50.

Hotel business and property development business are under management by Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited. At present, there are 5 hotels in operation:

1. The Westin Grande Sukhumvit Hotel is located on Sukhumvit Soi 19, Bangkok which is a 5-star hotel, residing in a 25-storey building and comprising of 362 rooms.
2. Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers is located on Charoen Krung 30 Road, Bangkok which is a 5-star hotel, residing in a 28-storey building and comprising of 726 rooms.
3. Sheraton Hua Hin Resort & Spa is located on Cha-Am District, Phetchaburi which is a 5-star hotel, residing in a 2-storey building and comprising of 241 rooms.
4. Sheraton Hua Hin Pranburi Villas is located on Pranburi District, Prachuap Khirikhan which is a 5-star hotel which consist of 53 private pool villas.
5. Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit Hotel is upper upscale hotel, located on Sukhumvit Soi 13, Bangkok. The hotel is a 31-storey building and comprised of 273 rooms.

In addition, there are Mixed-use projects under development which consist of villas, hotel and condominium in Rayong with approximated areas 93 rai located on Laem Mae Phim hill.

As of December 31, 2022, the Company has 4 projects currently opening for sale namely Hyde Heritage Thonglor, Hyde Sukhumvit 11, Hua Hin Blue Lagoon Condominium and Amatara Residences Rayong.

As of 31 December 2022, the Board of directors of the Company comprises of 11 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Mr. Wichai ⁽¹⁾	Thongtang	Chairman of The Board Directors and Independent Director
2. Dr. Bhichit	Rattakul	Vice Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Board of Executive Directors
3. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
4. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
5. Ms. Wilawan	Leongnarktongdee	Director
6. Mr. Suradej	Narula	Director
7. Mr. Amarin	Narula	Director

8. Mr. Lothar Richard Pehl		Director
9. Mr. Pornchai ⁽²⁾	Kittipanyangam	Independent Director and Chairman of Audit Committee
10. Mr. Chaiwat ⁽³⁾	Uthaiwan	Independent Director and Audit Committee
11. Dr. Boonrux	Yodpheth	Independent Director and Audit Committee

Remark : ⁽¹⁾ The Board of Director No. 1/2022 held on 22 February 2022 has resolved to appoint Mr. Wichai Thongtang as Independent Director

⁽²⁾ The Annual General Meeting of Shareholders of the Company for the year 2022 held on 20 April 2022 has resolved to appoint Mr. Pornchai Kittipanyangam as Risk Management Committee

⁽³⁾ The Annual General Meeting of Shareholders of the Company for the year 2022 held on 20 April 2022 has resolved to appoint Mr. Chaiwat Uthaiwan as Audit Committee

Mr. Wattana Suthipnitham resigned from Director effective on 21 April 2022, causing the current directors have 11 members

EV Grand Company Limited (Subsidiary)

EV Grande Company Limited is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company holds 100% of the registered capital of EV Grand. EV Grand operates real estate development business. At present, there is Rayong Villa project for future development.

As of 31 December 2022, the Directors of EV Grand Co., Ltd. comprise of 4 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Dr. Bhichit	Rattakul	Director
2. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
3. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
4. Mr. Amarin	Narula	Director

Honor Business Company Limited (Subsidiary)

Honor Business Company Limited is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company holds 100% of the registered capital of Honor Business. Honor Business operates hotel management business - Sheraton Hua Hin Resort & Spa by leasing the properties from Real Estate Investment Trust.

As of 31 December 2022, the Directors of Honor Business Co., Ltd. comprise of 5 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Dr. Bhichit	Rattakul	Director
2. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director

3. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
4. Mr. Amarin	Narula	Director
5. Ms. Wilawan	Leongnarktongdee	Director

Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited (Subsidiary)

Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited ("ROH") is located on 2 Captain Bush Lane, Charoen Krung Road, Kwaeng Bangrak, Khet Bangrak, Bangkok. ROH was listed in the Stock Exchange of Thailand on July 21, 1989. At present, ROH has a registered capital of Baht 1,117,500,000, comprising 1,117,500,000 ordinary shares with par value of Baht 1 per share, the issued and paid-up capital in amount of Baht 937,500,000. The Company's shareholding of ROH is a total of 910,710,380 shares or 97%.

ROH mainly engages in a five-star hotel business, comprising of a total of 726 guestrooms offering outstanding facilities with various impeccable services related to hotel services, e.g., Grand Ballroom, Conference Room, Banquet Hall, Restaurant serving international food and beverage, Bar, Swimming pool, Tennis Courts and a private wharf. ROH entered into the management agreement with Sheraton Overseas Management Corporation, USA.

As of 31 December 2022, the Board of directors of Royal Orchid Hotel (Thailand) PLC. comprises of 12 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Mr. Wichai	Thongtang	Chairman of The Board Directors
2. Dr. Bhichit	Rattakul	Vice Chairman of the Board of Directors
3. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Chairman of Executive Director and Director
4. Mr. Vitavas	Vibhagool	Managing Director and Director
5. Mr. Pramote	Rermyindee	Director and Secretary
6. Ms. Wilawan	Leongnarktongdee	Director
7. Mr. Amarin	Narula	Director
8. Ms. Kanoknat ⁽¹⁾	Adhyanasakul	Director
9. Mr. Twatchai	Noonpukdee	Independent Director and Chairman of Audit Committee
10. Ass. Prof. Dr. Seri	Wongmonta	Independent Director and Audit Committee
11. Pol. Gen. Aek	Angsanant	Independent Director and Audit Committee
12. Mr. Amnuay	Preemonwong	Independent Director

Remark : ⁽¹⁾ Formerly known as Ms. Monchanok Adhyanasakul

Owendelle Company Limited (Subsidiary)

Owendelle Company Limited is located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. The Company holds 100% of the registered capital of Owendelle. Owendelle operates hotel business by owning leasehold for land and buildings where is the location of Sheraton Hua Hin Pranburi Villas.

As of 31 December 2022, the Directors of Owendelle Co., Ltd. comprise of 5 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Dr. Bhichit	Rattakul	Director
2. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
3. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
4. Mr. Amarin	Narula	Director
5. Ms. Wilawan	Leongnarktongdee	Director

Grand Star Company Limited (Joint Venture)

Grand Star Company Limited is a Joint Venture of Sumitomo Forestry Company Limited, Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited and Property Perfect Public Company Limited. It was established on 22 May 2017 which located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. Grand Star operates high-end luxury condominium development. It is registered with Baht 1,200 million capital, fully paid-up. The Company holds 40% in the joint venture.

As of 31 December 2022, the Directors of Grand Star Co., Ltd. comprise of 4 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
2. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
3. Mr. Keiichiro	Yazawa ⁽¹⁾	Director
4. Mr. Yotaro	Tanaka ⁽²⁾	Director

Remark : ⁽¹⁾ Mr. Keiichiro Yazawa was appointed to Director of Company replacing Mr. Kazuhiko Mataka dated on 29 March 2022

⁽²⁾ Mr. Yotaro Tanaka was appointed to Director of Company replacing Mr. Atsuhisa Ogura dated on 29 March 2022

Grand River Forest Company Limited (Joint Venture)

Grand River Forest Company Limited is a Joint Venture of Sumitomo Forestry Company Limited, Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited and Property Perfect Public Company Limited. It was established on 6 July 2018 which located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. Grand River Forest invests in a real estate development project for sale on Charoennakorn Road. It is registered with Baht 1,430 million capital, fully paid-up. The Company holds 42% in the joint venture.

As of 31 December 2022, the Directors of Grand River Forest Co., Ltd. comprise of 4 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
2. Mr. Vitavas	Vibhagool	Director
3. Mr. Keiichiro	Yazawa ⁽¹⁾	Director
4. Mr. Yotaro	Tanaka ⁽²⁾	Director

Remark : ⁽¹⁾ Mr. Keiichiro Yazawa was appointed to Director of Company replacing Mr. Kazuhiko Mataka dated on 29 March 2022

⁽²⁾ Mr. Yotaro Tanaka was appointed to Director of Company replacing Mr. Atsuhisa Ogura dated on 29 March 2022

Grand Global Gloves Company Limited (Joint Venture)

Grand Global Gloves Company Limited is a joint venture of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited and W.A. Rubbermate Company Limited. It was established on 9 November 2020 which located at 388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok. Grand Global Gloves has Baht 350 million in registered capital and paid-up shares is Baht 162.5 million. The Company holds 50.5% in joint venture.

As of 31 December 2022, the Directors of Grand Global Gloves Co., Ltd. comprise of 4 members as follows:

<u>Director's name</u>		<u>Position</u>
1. Dr. Bhichit	Rattakul	Director
2. Mr. Sanith	Adhayanasakul	Director
3. Ms. Benchamad	Kongwaree	Director
4. Ms. Patwira	Nithipornpim	Director

1.4 Securities and Shareholder Information

1.4.1 Registered Capital and Paid-up Capital

At the end of the fiscal year	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2020	31 Dec 2019	31 Dec 2018
Registered Capital					
- Value (Baht)	5,323,497,050	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
- Number (Shares)	10,646,994,100	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Paid-up Capital					
- Value (Baht)	4,670,560,011.50	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
- Number (Shares)	9,341,120,023	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
- Par Value (Baht per share)	0.50	1	1	1	1

As of December 31, 2018, the Company's registered capital remained unchanged at 5,000,000,000.00 baht (the number of ordinary shares 5,000,000,000 shares with a par value of 1.00 baht) with an increase in issued and paid-up capital 3,615,929,965.00 baht (the number of ordinary shares 3,615,929,965 shares with a par value of 1.00 baht per share), as a result of dividend payment being paid in form of ordinary shares to the Company's shareholders.

As of April 22, 2019, the 2019 Annual General Meeting of Shareholders resolved as follows:

1. the newly issued ordinary shares that have not been offered for sale in the amount of 1,384,070,035 shares with a par value of 1.00 baht per share of which the 2017 Annual General Meeting of Shareholders held on April 24, 2017 and the 2018 Annual General Meeting of Shareholders held on April 20, 2018 had approved the increase of registered capital be allocated to be as follows:
 - 1.1. The Company be authorized to offer and allocate for sale the newly issued ordinary shares that have not been for sale in the amount of 361,592,996 shares with a par value of 1.00 baht per share to the existing shareholders of the Company in proportion to the number of shares held by each shareholder (Right Offering) in the ratio of 10 existing shares to 1 new share (fractional shares from the calculation thereof will be disregarded) at the offering

price of 1.00 baht per share by specifying the date to determine the names of shareholders (Record Date) for the rights In the subscription for newly issued ordinary shares allocated and offered to shareholders of the Company on Monday, March 25, 2019.

- 1.2. The Company be authorized to offer for sale the newly issued ordinary shares in the amount of 1,022,477,039 shares with a par value of 1.00 baht per share and the remaining ordinary shares after the allocation to the existing shareholders of the Company under (1.1) above (if any), and to be allotted and offered for sale at one time or in parts from time to time to a specific person (Private Placement) according to the Notification of the Capital Market Supervisory Board No.TorJor. 72/2558 Re: Permission for Listed Companies to Offer Newly Issued Shares to Private Placement.

As of December 31, 2020, the Company's registered capital remained unchanged from the end of 2019 in the amount of 5,000,000,000.00 baht (the number of ordinary shares 5,000,000,000 shares with a par value of 1.00 baht) whereby the issued and paid-up capital remained unchanged at 3,615,929,965.00 baht (the number of ordinary shares 3,615,929,965 shares with a par value of 1.00 baht per share).

As of April 20, 2021, the 2021 Annual General Meeting of Shareholders resolved to approve the change in the allocation of the newly issued ordinary shares that have not yet been issued. 1,384,070,035 shares with a par value of 1.- baht per share as follows:

1. the allocation of the newly issued ordinary shares that have not been issued for sale in full. 1,384,070,035 shares with a par value of 1.00 baht per share be cancelled, according to the Annual General Meeting of Shareholders of the Company for the year 2019 on April 22, 2019 resolution that had approved the allocation of such newly issued ordinary shares to the shareholders of the Company and Private Placement.
2. The Company be authorized to allocate and offer for sale to the existing shareholders of the Company in the amount of 602,654,994 shares with a par value of 1.00 Baht per share, in proportion to the number of shares of each shareholder (Rights Offering) in the ratio of 6 existing shares to 1 new share (fractional from calculation thereof will be disregarded) at the offering price of 0.56 baht per share (with a discount from the par value by 0.44 baht per share).

3. The Company be authorized to allocate and offer for sale 781,415,041 unissued newly issued ordinary shares with a par value of 1.00 baht per share and the remaining ordinary shares after the allocation to the existing shareholders of the Company under Clause 2 above (if any) at one time or in parts from time to time to private placement according to the Notification of the Capital Market Supervisory Board No.TorJor. 72/2558 Re: Permission for Listed Companies to Offer Newly Issued Shares to Private Placement, provided such person shall not be a connected person of the Company; and the Board of Directors or persons assigned by the Board of Directors be authorized to determine the offering price of shares at the best price according to market conditions during the offering of shares to investors, but shall not be less than 0.65 baht per share (with a discount from the par value by not more than 0.35 baht per share).

On December 2, 2021, the Board of Directors' Meeting No. 6/2021 resolved to determine the Record Date on which existing shareholders shall have right to subscribe for newly issued ordinary shares in proportion to the number of shares held by each shareholder (Right Offering) in the amount of 602,654,994 shares at a par value of 1.00 baht per share, in the ratio of 6 existing shares for 1 new share (fraction from calculation shall be disregarded) at the offering price of 0.56 baht per share (with a discount from the par value by 0.44 baht per share) according to the resolution of the 2021 Annual General Meeting of Shareholders of the Company on December 29, 2021 and the subscription date and payment for such newly issued ordinary shares during January 17-21, 2022.

As of December 31, 2021, the Company registered capital remained unchanged from the end of 2020 in the amount of 5,000,000,000.00 baht (ordinary shares of 5,000,000,000 shares with a par value of 1.00 baht per share) with the issued and paid-up capital remained unchanged in the amount of 3,615,929,965.00 baht (ordinary shares of 3,615,929,965 shares at a par value of 1.00 baht per share).

As of February 2, 2022, the Company has registered the paid-up capital increase as a result of the offering of newly issued ordinary shares to the existing shareholders of the Company during January 17-21, 2022 in the amount of 4,157,926,875.00 baht. with the Ministry of Commerce

As of February 3, 2022, the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 1/2022 resolved to approve the following:

1. Resolved to approve the reduction of the Company's registered capital by canceling the newly issued ordinary shares that have not been issued according to the resolution of the 2021 Annual General Meeting of Shareholders to specific persons in the amount of 781,415,041 shares and

the remaining newly issued ordinary shares from the allocation to the existing shareholders.

In this regard, the Company has registered the reduction of the registered capital of the Company in the amount of 4,157,926,875.00 baht (ordinary shares of 4,157,926,875 shares at a par value of 1.00 baht per share) with the Ministry of Commerce on February 4, 2022.

2. Resolved to approve the change in the par value of the Company's shares. (after the reduction of the Company's registered capital) from the original par value of 1.00 baht per share to a par value of 0.50 baht per share, resulting in an increase in the number of shares of the Company from the original 4,157,926,875 shares with a par value of 1.00 baht per share, totaling 8,315,853,750 shares with a par value of 0.50 baht per share.

In this regard, the Company has registered the change in the number of ordinary shares in the amount of 8,315,853,750 shares at a par value of 0.50 baht per share with the Ministry of Commerce on February 7, 2022.

3. Resolved to approve the issuance and offering of convertible debentures of the Company. with total offering value not exceeding 1,000 million baht ("Convertible Bonds") to 2 specific investors, i.e. Advance Opportunities Fund and Advance Opportunities Fund 1, whereby such investors are not connected persons of the Company.
4. Resolved to approve the increase of the Company's registered capital. (after decreasing the registered capital and changing the par value of the Company's shares) by issuing new ordinary shares in the amount 2,331,140,350 shares with a par value of 0.50 baht per share

In this regard, the Company has registered an increase in the registered capital of the Company in the amount of 5,323,497,050.00 baht (ordinary shares of 10,646,994,100 shares with a par value of 0.50 baht per share) with issued and paid-up capital of 4,157,926,875.00 baht (ordinary shares of 8,315,853,750 shares at a par value of 0.50 baht per share) with the Ministry of Commerce on February 8, 2022.

5. Resolved to approve the allocation of newly issued ordinary shares in full amount. 2,331,140,350 shares with a par value of 0.50 baht per share be reserved for the conversion of the Company's convertible debentures. and further to resolved that the Board of Directors, or the Executive Committee or Chief Executive Officer or persons assigned by the Board of Directors or the Executive Committee or the Chief Executive Officer be authorized to take any action regarding the issuance and allocation of such newly issued ordinary shares

During the year 2022, the Company has registered the paid-up share capital from the exercise of convertible rights under convertible debentures in the amount of 512,633,136.50 Baht, totaling the issued and paid up share capital 4,670,560,011.50 Baht

As of December, 2022, the Company has the registered capital in the amount of 5,323,497,050.00 baht (ordinary shares of 10,646,994,100 shares at a par value of 0.50 baht each), with an issued and paid-up capital to 4,670,560,011.50 baht (ordinary shares of 9,341,120,023 shares at a par value of 0.50 baht each), as a result of the issuance and offering of convertible debentures to 2 specific investors.

1.4.2 Shareholders' Structure

The Company's first 10 major shareholders based on the closing of the register book as of December 30, 2022, details are as follows:

Shareholders	As at December 30, 2022	
	No. of Ordinary Shares	% of Total Shares
1. Thai Property Public Company Limited	3,314,502,340	35.48
2. CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited	918,463,400	9.83
3. Property Perfect Public Company Limited	801,648,892	8.58
4. BTS Group Holdings Public Company Limited	420,000,000	4.50
5. Mr. Vilert Wongaphisamphan	198,191,020	2.12
6. Thai NVDR Company Limited	118,645,886	1.27
7. Mr. Kirin Narula	78,915,998	0.84
8. Mr. Santpal Sinchawla	75,000,000	0.80
9. Mrs. Winita Srichawala	75,000,000	0.80
10. Mr. Amarit Pansiri	60,000,000	0.64
Total	6,060,367,536	64.88
Minor Shareholders	3,280,752,487	35.12
Grand Total	9,341,120,023	100.00

Remark: Thai Property Public Company Limited, the first shareholder and Property Perfect Public Company Limited, the third shareholder, are companies in the same group. Both companies are registered in Thailand. Thai Property Public Company limited is a subsidiary of the Company of Property Perfect Public Company Limited, a shareholder holding 94.60 percent

1.5 Issuance of other securities

(1) Bill of exchange

As of December 31, 2022, the Company has no outstanding bill of exchange.

(2) Debentures

As of December 31, 2022, the Company has the outstanding balance of debentures 7,550.50

Million Baht as detailed below: -

- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 3/2020 Due 2023 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	276.50 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	22 October 2020
Maturity date	22 April 2023
Interest rate	Fixed interest rate 6.85% per annum
- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 1/2021 Due 2023 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	373.90 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	29 April 2021
Maturity date	29 July 2023
Interest rate	Fixed interest rate 6.80% per annum

- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 3/2021, Tranche 1, Due 2023 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	230 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	28 October 2021
Maturity date	28 October 2023
Interest rate	Fixed interest rate 7.50% per annum

- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 3/2021, Tranche 2, Due 2023 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	732.10 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	4 November 2021
Maturity date	4 May 2023
Interest rate	Fixed interest rate 7.00% per annum

- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 1/2022 Due 2023 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	1,000 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit

Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	27 January 2022
Maturity date	27 July 2023
Interest rate	Fixed interest rate 7.00% per annum

- Name of Debenture Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 2/2022 Due 2023 with the issuer's right of early redemption

Total Amount	200 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	20 May 2022
Maturity date	20 May 2023
Interest rate	Fixed interest rate 6.85% per annum

- Name of Debenture Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 3/2022 Due 2024 with the issuer's right of early redemption

Total Amount	3,500 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	8 July 2022
Maturity date	8 July 2024
Interest rate	Fixed interest rate 7.25% per annum

- Name of Debenture	Unsecured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 4/2022 Tranche 1, Due 2024 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	938 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	22 December 2022
Maturity date	22 September 2024
Interest rate	Fixed interest rate 7.30% per annum

- Name of Debenture	Secured Debentures of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited No. 4/2022 Tranche 2, Due 2025 with the issuer's right of early redemption
Total Amount	300 Million Baht
Face value	1,000 Baht/unit
Type of offering	To offer the Debentures to institutional investors and/or high net worth (II-HNW)
Issue date	22 December 2022
Maturity date	22 June 2025
Interest rate	Fixed interest rate 7.15% per annum

Such the Debentures were issued and offered under the credit limit which approved by the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2015 dated 3 November 2015, the Annual General Meeting of Shareholders 2017 dated 24 April 2017 and the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2018 dated 12 December 2018, totaling amount not exceeding 11,000 Million Baht.

(3) Convertible Debentures

As of 3 February 2022, the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.1/2022, passed a solution approving to issue and offer the convertible debentures of the Company in the total amount not exceeding Baht 1,000 million to two specific investors, namely Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) and Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”), which are not related persons of the Company.

In 2022, the Company offered the newly issued convertible debentures of the Company, totaling Baht 200 million, and the convertible debentureholders exercised their convertible rights under these convertible debentures in full exercise of 1,025,266,273 convertible shares with a par value of Baht 0.50 per share, equivalent to the amount of paid-up capital Baht 512,633,136.50.

1.6 Dividend Policy

The Company currently has adopted a policy to pay dividends at a rate of not less than 50 percent of net profit after corporate income tax. However, the dividend payment may be lower than the rate specified above if it is reasonable that the Company use such net profit for the completion of the current project, or for expansion of the Company's operations. The Company's subsidiaries have adopted the same dividend policy.

Record of Dividend Yield of the Company

Duration	2022	2021 ^{4/}	2020	2019	2018
Stock Dividend (Initial Amount: Stock Dividend)	-	-	-	-	-
Value of Stock Dividend per share (Prior to deduction)	-	-	-	-	-
Cash value of dividend per share (Baht per share)	-	-	-	-	0.025
Total value of dividend (Baht per share) ^{2/}	-	-	-	-	0.025
Net EPS ^{1/}	(0.106)	(0.239)	(0.287)	(0.084)	0.082
Dividend Yield (%) ^{3/}	-	-	-	-	31.87%

Remarks:

1/ Net EPS is based upon basic EPS in the consolidated statement of comprehensive income.

2/ Dividend per share is based upon that of the yearly performance as reported to SET

3/ Dividend Yield is computed by dividend divided by net profit (Stock dividend not applicable)

4/ In February 2022, the Company's ordinary shares changed the par value from Baht 1 to Baht 0.5 per share, resulted to increase the number of ordinary shares from 3,615,929,965 shares to 7,231,859,930 shares. The Company has calculated the 2021 net EPS by using number of ordinary shares after changing par value.

2. Risk management

2.1. Policy and Risk Management Plan

The Company emphasizes the importance of risk management and appointed Risk Management Committee to oversee and assess the Company's risk that maybe affect to business operation in order to setting appropriate risk management methods.

In addition, the Company has scheduled Risk Management Committee Meeting at least on a quarterly basis for the purpose of follow up, monitoring and report risks to the Board of Directors.

2.2. Risk Factors for the company's Business Operations

Risk Factors in the company's business operations can be summarized by type of business as follows:

The Risk of Real Estate Business

1. Risk from global economic volatility

During the year 2022, the global economy is facing risks apart from the impact of the Russian-Ukrainian conflict, drought and geopolitical conflict in the case of China and Taiwan. As a result, the global economy that is currently recovering from the COVID-19 crisis is experiencing volatility and entering a slowdown period as purchasing power declines due to global inflation that remains high continuously mainly from energy prices. In addition, the central banks of various countries are accelerating interest rates, which increases the overall cost of finance around the world while the income of most households is still expanding at a limited rate. These factors have weakened the overall purchasing power of households around the world and led to a reduction in spending. This affects the decision to buy real estate for residential and investment because real estate is a high-value asset.

However, the Company's projects are luxury level that located in the business area, close to BTS and expressway and connect many routes. In addition, the Company has planned the business operation in line with the economic condition by setting up sales and marketing plan for reaching to target market both domestic and international which are high purchasing power.

2. Risk of increasing in construction cost and material

Construction material are getting more expensive since the spread of the COVID-19. China, the world's No. 1 steel exporter, has gradually reduced production capacity and exported steel to the world market. In addition, the obvious impact of the conflict between Russia and Ukraine is the adjustment of oil prices that directly affects production and transportation costs. Especially materials that must be imported from abroad. Both Russia and Ukraine are important countries in the real estate

sector. Because it is a major steel producer in the world. Data from the World Steel Association reveals that Russia is the world's third-largest steel exporter while Ukraine is ranked eighth. Overall of Construction material price is likely to grow higher which is counter to the reduced purchasing power of buyers.

However, the current projects namely Hyde Sukhumvit 11 is completed and ready for sale and Amatara Residences Rayong has been completed, totaling 9 units. Therefore, it does not affect to the current development cost. As for the future development project, the Company has managed development project for managing and controlling properly, including focus on cash flow management.

3. Risk from exchange rate fluctuations

The Thai Baht began to appreciate in November – December 2022 and would continue to strengthen in 2023 in line with Chinese Yuan after China rescinded of Covid-19 controls. The company, therefore, has sales and marketing strategies to reduce the risks that may arise from the volatility of the baht by using a real estate agent in order to reach foreign customers such as Taiwan, Hong Kong, Singapore and Thai customers with more purchasing power. The company plans to use real estate agents for the Condominium Hyde Sukhumvit 11 project and the Hyde Heritage Thonglor project, which are joint venture projects.

4. Real Estate Business Risk because it is a business that requires huge investment

Investment in the development of various projects of the company is necessary to rely on loans from various financial institutions. Including other sources of borrowing such as the issuance of debentures, etc. The companies could be at risk by a large number of financing requirements. In case the companies are unable to obtain financing, and its subsidiaries have been considered loans from financial institutions that are sufficiently stable and able to support various projects in the long term. Moreover, the credit terms and conditions are flexible and most beneficial to the company. In the past, the company never encountered any problems in obtaining funding sources for developing projects.

5. The risk of changes in policy interest rates

The increase in “Policy interest” of the Bank of Thailand affects the interest rates of all commercial banks in the country. Therefore, when the policy interest rate is increased, it will have a direct impact on both the public sector and the business sector. Not even with the real estate market. The project owners have high construction costs and higher investment. While people have lower purchasing power because of expensive things, if they borrow anything, they must pay expensive interest, causing fear and caution in spending. According to this reason, if the policy interest rate

continues to rise continuously. There will be possibilities for the real estate market to slow down. However, The Company's target market is the medium to high purchasing power that not affect to price sensitivity.

6. Risks from an ownership ceiling of condominium for foreign customers

According to Section 19 of the Condominium Act B.E. 2522 as amended by the Condominium Act (No. 2) B.E. 2534 and (No. 3) B.E. 2542, foreigners are restricted to own condominium units in a ratio of no more than 49 percent of the unit area in each condominium. This limited ownership affects the ability to manage the execution of marketing activities and close sales because the company's projects are in the inner-city areas, which are the target areas that foreigners are more inclined to buy as residential properties and/or as an investment. The company focuses on creating a marketing plan to be able to manage the condominium ownership ceiling appropriately and efficiently.

7. Risk from increasing number of competitors in inner Bangkok

Real estate business is one of the most competitive businesses in Bangkok metropolitan areas, especially on Sukhumvit Road, Silom Road, Sathorn Road, or even in the Lumpini, Ploenchit or riverside areas. There are numerous developers: large, medium, small, and new incomings entering the real estate business. With limited space, several developers may want to develop projects on the same piece of land. Consequently, it drives up the price of the land, specifically for the development of condominium projects that focus on locations near the mass transit system stations.

Most of the developers that focus on development in the aforementioned areas are large developers listed on the stock exchange. Naturally, being a listed company will increase options including but not limited to opportunities and advantages of multi-channel fundraising both from individual and institutional investors in the capital market or requesting loans from various financial institutions since investors and financial institutions have more confidence in notable developers than in small or non-listed developers. This in turn makes them stronger due to their higher investment potential and leverage in financial status and initial investment, and ultimately results in higher competition in the real estate market. Thus, it is important to study and conduct a survey of the needs of target customers in various aspects by considering the choice of location, the design of usable space that emphasizes the cost-effective use of limited spaces, and the project plans that are consistent with the target group to increase the ability to compete with other developers. This includes the company use of new promotions such as offering 0% installments for 10 months, free furniture, and special interest rates for customers (subsidy) that are affiliated with various banks to increase purchasing power and to be accepted among customers while differentiating the company's products from other competitors.

8. Risks from the promulgation of the new Land and Buildings Tax Act

Previously, property tax was based on annual fee or rental fee per annum for tax assessment with rate 12.5% of annual fee which is a high rate and local development tax was based on cost appraisal for tax calculation. Therefore, Land and Building Tax Act B.E. 2562 came into effect on 1 January 2020 onwards to reduce inequality, increase efficiency and reduce discretion of tax assessor. By the way, Land and Building tax is calculated base on cost appraisal by the Treasury Department.

In 2020, There was COVID-19 pandemic situation that severely affected domestic economy, people lost their jobs and entrepreneurs had less income. Thus, government reduced land and building tax rate by 90% for the first two years of tax collection (2020-2021). In 2022, there was no reduction in land and building tax collection like in the past 2 years that affect entrepreneurs to increased tax burdens. Even though the COVID-19 pandemic situation has getting better, but the recovery is still gradually recovering, not equal to the normal situation before COVID pandemic.

As of now, there is an order on real estate tax collection from the Ministry of Finance, in order to collect land and building tax in 2022 at a full rate of 100%, although it is good for the local government organization (LAO) that will help to promote more income and less dependency on government budgets. But if you look at the real estate sector, there will be a large burden from the real estate tax on land that repeatedly collapses and immediately increases the cost by 90%. Therefore, the greatest impact will be the inventory or available housing from a slowdown in sales during the COVID period. When the sale is not closed according to the leniency of the law, the project must be sold out within three years of receiving the construction permit. In the case of condominiums, the construction takes almost three years. In case of the remaining units, it will be converted to tax payments or real estate tax payments at other rates (commercial) immediately, which becomes the burden of project owner to pay real estate tax on the land during the way itself. And finally, the resulting burden will be pushed onto the consumer.

However, most of the Company's hotels are long-useful life. When the new Act is applied, the Company must pay less tax burden compared to the prior Act that tax assessment was based on income.

The effect on property taxes of the Company is the increase in tax burden of real estate for on-going projects, land held for development, and the accumulated remaining units of the project. The tax will be charged at the rate of commercial land use with the highest tax ceiling rate of 1.2%. The company has conducted a marketing plan to promote the company's sales such as a bundle deal like all costs covered with a discount, an On-Top promotion like buying a room with free amenities to reduce

the accumulated unsold units of the project as well as a clear plan for future projects for land held for development to prevent taxation at the rate of wasteland, which is higher than the commercial rate.

9. Risk of delays in transfer of customer ownership

In general, when customers sign the condominium sale agreement, the company will determine the ownership transfer on a certain date in both completed projects and ongoing projects in the contract. However, the company may face risks of delaying ownership transfer on the predetermined date and risks of failure to pay for the ownership transfer. In the past cases, it resulted from the customers' inability of acquiring loans from financial institutions. Such events may impact the company's revenue recognition that may not be in accordance with the estimates or cash and liquidity management plans, causing the company to resell such units. Nevertheless, at present, the company has collaborated with various financial institutions for pre-approved process to determine the buyer's ability to apply for preliminary loans and amount that will be approved before deciding to buy a condominium unit with the company. The process does not take long. Moreover, the sales as well as the legal department has a clear written procedure to monitor and schedule the transfer of ownership for customers so that the sales, accounting, and finance along with the customer service department can appropriately and efficiently implement financial planning.

10. Risk from the quality of work and the delay of the contractor

The company do not have a construction team, so contractors must be hired from outsourcing. The companies may face risks of a shortage of qualified contractors or the delayed delivery because the contractor may not have the expertise or there may be a labor shortage. Or the contractor can deliver the work on time, but the quality of the work may not meet the specified standards, causing the company to be unable to control costs effectively or may affect the company inability to complete the construction as planned and deliver projects to customers on time. To mitigate such risks, the company has set a policy to select quality contractors. It is based on work experience, reputation, and past performance, the orderliness of the construction, work punctuality in delivering work, including work readiness, and the financial status of the contractor company to consider contractors outsourcing rather than only considering the price to ensure that the company gets quality contractors for the construction in order to reduce the risk of managing the construction of such projects.

The Risk of Hotel Business

1. Risk from economic fluctuation caused by the outbreak of the COVID-19 virus, US anti-trade policy with China, Ukraine Russia war, oil price volatility fluctuations, foreign exchange rates volatility, hyper inflation around the world are the factors affecting purchasing power and decision making to travel. However, the effects of high inflation around the world have caused the cost of travel to increase dramatically. This will be beneficial to the hotels within our company as the higher travel costs will filter the quality of tourists to be a group with high purchasing power only and choose to stay in 5-star hotels, allowing hotels within company to be able to increase the selling price higher.
2. Risk from cost and personnel management in the event of a crisis that affects hotel's income, the hotel business must control cost and have plan to personnel management for the crisis. So, hotels initiate a plan to control the number of employees to work in more groups, known as clusters position, in order to increase efficiency (Productivity), for example, one position can work in two to three hotels. On the contrary, when the number of guests is greater than the number of full-time employees, the hotel has prepared to hire additional temporary staff by making sure that hotel service quality will be maintain.
3. Risks from a number of hotel business operators this is inconsistent with the decrease in tourist numbers from the COVID-19 epidemic, both from new build hotels and alternative accommodations, such as apartments or guesthouses through Airbnb and through new operators, including OYO. To the price strategy competition to compete for a limited market share. However, the strength of our hotel business compared to the private rental rooms are the choice is the facilities, safety, cleanliness, services.
4. Restrictions on leasehold land being the sites of the Group's hotels required the Group to be compliance with those specified in the lease agreements. Some of this limits the hotel's flexibility to improve business's productivity and competitive ability.
5. Risk from domestic factors such as Thailand general election in 2023 that might lead to political protest, the national airline or Thai Airways is in bankruptcy stage, causing travel route to the country of tourists relying and depending only on foreign airlines that cannot be control and competitive the stability of the flight number and etc.

3. Business Driving for Sustainability

In 2022, the company and its hotel chains have established guidelines to drive business for sustainability. by operating through hotel chains, the objective is to manage the impact on stakeholders in the business chain. and has set the issue and made a sustainability assessment It is divided into 8 topics: Service Safety, Product and Service Development, Raw Material Sourcing, Human Resources Management, Environmental Management, Governance, Technology and Innovation, Safety Management. relationship with customers

1. Service Security

- a. There is a process for selecting manufacturers, sellers of products that must meet safety and hygienic standards. including a periodic monitoring system Traceable at every step of production and jointly develop sustainable safety standards with partners and customers. The sustainable food import scheme is as follows:
 - i. Purchasing only from sources that are certified to production standards by outside companies and must be able to verify the details of the production origin.
 - ii. Procurement from fisheries and farms with timely practice A development strategy is planned using scientific methods.
 - iii. Reduce the impact that will occur on endangered species to allow time to restore the population. The hotel will choose a production site that is certified by the Office of the Product Standards Inspection Service or the international certification body for aquaculture management.
- b. Relevant agencies on a regular basis to ensure that relevant agencies comply with safety standards effectively
- c. Set a policy for all departments to share resources for maximum benefit.

2. Product development

- a. Continuous product development to meet changing consumer behavior such as healthy food, buffet food or service via delivery
- b. Developing the potential of employees to have knowledge and understanding of their responsibilities
- c. Enhancement of sales territories through improvement processes. for better operating results
- d. Optimization through the use of technology to improve work processes as well as reduce losses.

3. Sourcing of raw materials

- a. Standards for raw material procurement are established, in accordance with safety standards to ensure that the raw materials are carefully selected and undergo a socially responsible procurement process, such as the selection of the source of raw materials. Standardized sources comply with the law. Relevant and traceable regulations
- b. Supporting the occupation of the community by purchasing products for the cooperative community to earn income to promote the national economy.

4. Human Resources and Social Management

- a. Enhancing employees' knowledge and competence through training in various fields, not specific to the line of work they are doing through training programs of Marriott International and Hyatt Corporation.
- b. Project to employ disabled employees
- c. Student Internship Program
- d. Treat employees equally in accordance with the law and human rights.

5. Environmental Management

- a. Waste management
 - i. Recycled waste is classified as waste. To manage waste to be disposed of properly and can be reused. It is beneficial according to the circular economy.
 - ii. Reducing food waste by planning from start to finish
- b. The hotel has reduced the use of plastic and foam materials, for example. Providing paper straws only if required by the customer. Using biodegradable or recycled materials. Including refraining from bringing in products that are not such types and coordinating with the shipper to use recycled packaging for delivery only. All changes and arrangements must not affect the measures to control the spread of the COVID-19 virus.
- c. Reduction of greenhouse gas emissions by using the principles of efficient energy management and social responsibility
- d. Internal oversight for efficient use of resources.
- e. The hotel has actively discussed the following water and energy management measures:
 - i. Set the temperature of the air conditioner in the hotel's interior to 25 degrees Celsius and have an automatic shut-off every 4 hours.
 - ii. Reduce water consumption from toilet bowls to 75% without affecting sanitation.
 - iii. Install the window film in the guest room to reduce the temperature by 5 – 7 degrees Celsius.

- iv. Open large cooling towers only on high utilization days. At the same time, it communicates with staff members to realize energy efficiency.
- v. The wastewater management system is continuously inspected and maintained to ensure compliance with local standards. The wastewater bill is periodically inspected to meet the requirements with a BOD value of 8.1 (the standard requirement must be lower than 20).

6. Good governance and compliance with the law

- a. Policies and guidelines are established within the organization to ensure that stakeholders are confident that the Company's operations are in accordance with corporate governance and code of conduct with transparency in accordance with the Anti-Corruption Policy. and has good corporate governance with effective risk management to reduce risks from doing business
- b. Ensuring that all agencies strictly comply with relevant laws/announcements such as the Public Law Act
- c. Laws relating to Securities and Exchange Commission, The Stock Exchange of Thailand, Revenue Department, Excise Department, District Office, Labor Law and Human Rights law on Trademark, Patent, Copyright, Intellectual Property consumer protection law Personal Data Protection Act and other relevant laws
- d. Provide knowledge and understanding to all departments and related persons to operate under the fair operation and Employees are treated according to human rights principles with fair competition. or treat them fairly, both to competitors, trade and partners, for all sectors to practice work with honesty and in accordance with the policy against Corruption and corruption in all forms

7. Technology and innovation

- a. There are sales promotions to create a good experience for customers and service recipients through various channels.
- b. Effective technology is developed and applied to help reduce costs and reduce waste or waste.

8. Customer Relationship Management

- a. Customer decision-making cycle is managed. to maintain customer base by planning to communicate to customers to come back to use the service by listening to opinions from customers and employees in the organization reflecting their satisfaction with products and

services as well as offering new services that best meet the needs of existing data and market demands. to reduce the loss of old customers

- b. Consumption behavior data collection to develop and enhance satisfaction using information to improve products Marketing activities, services, identifying communication channels with customers. including bug fixes to comply with the needs of customers

4. Management Discussion and Analysis: MD&A

4.1 Management Discussion and Analysis

4.1.1 The Group Company's Overview

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited (“the Company”) subsidiaries and joint ventures focus on property development business concurrently investment in a hotel to support strong business growth. The Group's major revenue is divided into 3 categories as follows:

(1) Property Development Business

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

Under the Company

- Hyde Sukhumvit 11 (Completed. As of 31 December 2022, the outstanding units were 100 units)
- Hua Hin Blue Lagoon Resorts (Completed. As of 31 December 2022, the outstanding unit was 1 unit)
- Amatara Residences Rayong (Under construction and started selling)
- Project Rayong Condominium (Under planning phase)

Under EV Grand Company Limited

- Amatara Residences Rayong (Under construction and started selling)

Under Grand Star Company Limited

- Hyde Heritage Thonglor (Completed. As of 31 December 2022, the outstanding units were 246 units)

Under Grand River Forest Company Limited

- Hyde River Bay (Under planning phase)

(2) Hotel Business

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

Hotels situated in the center of Bangkok:

Under the Company

- The Westin Grande Sukhumvit
- Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit

Under Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited

- Royal Orchid Sheraton Hotel and Towers

Hotels situated in tourist attractions:

Under the Company

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

Under Honor Business Company Limited

- Sheraton Hua Hin Resorts and Spa

Under Owendelle Company Limited

- Sheraton Hua Hin Pranburi Villas

(3) Rental Business

Rental areas which are under the Company are listed below:

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

4.1.2 Summary Consolidated Operating Performance

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

As a result of the operating performance of 2022, the Group incurred a loss of Baht 951 million, which decreased from the year 2021 by Baht 783 million, equivalent to 45% due to the hotel business of the group began to generate initial profits since Q2/2022, which consequence of the increase revenues from accommodation, food and beverage services as the relaxation of the situation of Coronavirus Disease 2019 (“COVID-19”), resulting in the number of business traveler and tourism increased. This led to an increase in the hotel occupancy rates and the average room rates. In addition, the real estate business also showed

a gross profit increase due to the increasing in the ownership transferred units in Hyde Sukhumvit 11. However, the Company's financial costs increased due to an increase in interest-bearing debt and higher interest rates in line with the rising market interest rate in 2022, resulting in a financial cost increase of Baht 195 million, equivalent to 28% from the year 2021.

Total Revenues

The Group's main businesses are hotel and property development business which generated 82% and 7% of the Group's total revenues as at 31 December 2022, respectively.

The details of the aforesaid performance are described as follows:

	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Revenue from hotel operations	1,559.25	82.32	437.35	67.33	793.01	69.30
Revenue from sales of real estate	136.17	7.19	60.11	9.25	170.58	14.91
Revenue from rental income	30.52	1.61	17.19	2.65	36.20	3.16
Total revenues from main businesses	1,725.94	91.12	514.65	79.23	999.79	87.37
Dividend income	10.53	0.56	10.53	1.62	10.53	0.92
Other incomes	157.56	8.32	124.42	19.15	133.92	11.71
Total revenues	1,894.03	100.00	649.60	100.00	1,144.24	100.00

The Group's total revenues in the year 2022 were Baht 1,894 million, which increased from the year 2021 by Baht 1,244 million, equivalent to 192%, consisting of an increase in revenue from hotel business by Baht 1,122 million, revenue from sales of real estate, which increased by Baht 76 million, Due to the relaxation of the situation of COVID-19 from the previous year, resulting in an increase in the number of hotel guests and increasing in ownership transferred amount of real estate units.

Revenue from hotel operations

The Group's revenue from hotel operations in the year 2022 was Baht 1,559 million or equivalent to 82% of total revenues which increased from the year 2021 by Baht 1,122 million, equivalent to 257% as a consequence of the increased revenues from accommodation, food and beverages as the COVID-19 pandemic situation began to ease compared to the previous year. The number of business travelers and tourism increased resulting in a rebound in the hotel occupancy rates and average room rates.

Revenue from sales of real estate

The Company recognised revenue from sales of real estate for the year 2022 at the amount of Baht 136 million, equivalent to 7% of total revenues, which increased from the year 2021 by Baht 76 million, equivalent to 127% due mainly to a corresponding increase in a transferred amount from Hyde Sukhumvit 11

The details of transfer during the year 2022 were summarised as follows:

Project Name	Number of Transferred Units (Unit)	Value of Transferred Units (Million Baht)	Remaining Units (Unit)
Hyde Sukhumvit 11	25	136	100
Hua Hin Blue Lagoon Condominium	-	-	1
Total	25	136	101

Revenue from rental income

The Company recognised revenue from rental income for the year 2022 at the amount of Baht 31 million, equivalent to 2% of the total revenues, which increased from the year 2021 by Baht 13 million, equivalent to 78% following the increase in the average rental rates.

Other incomes

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

The Group recognised other incomes during the year 2022 in the amount of Baht 158 million, equivalent to 8% of the total revenues, which increased from the year 2021 by Baht 33 million, equivalent to 27% was mainly due to the increase in interest income from loans to joint ventures.

Cost, Selling Expenses, Administrative Expenses, and Finance Costs

The Group recognised such expense during the year 2022 at the amount of Baht 3,059 million which increased from the year 2021 by Baht 327 million, equivalent to 12%. The increase consists of the cost of sales by Baht 301 million, selling expenses by Baht 104 million, administrative expenses by Baht 285 million and the financial cost by Baht 195 million.

Cost of sales of goods and services

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

	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Cost of hotel operations	1,032.30	90.36	782.73	93.04	919.92	88.46
Cost of sales of real estate	93.40	8.17	43.30	5.15	107.02	10.29
Cost of rental	16.74	1.47	15.22	1.81	13.05	1.25
Total cost of sales of goods and services	1,142.44	100.00	841.25	100.00	1,039.99	100.00

Cost of hotel operations

The Group recognised the cost of hotel operations during the year 2022 at the amount of Baht 1,032 million, equivalent to 90% of the total cost, which increased from the year 2021 by Baht 250 million, equivalent to 32% corresponding to the increase in revenue from hotel operations. However, the increase in costs of hotel operations was lower than the increase in revenues from hotel operations as certain costs of hotels have been fixed such as salary, depreciation, and rental expenses.

Cost of sales of real estate

The Company recognised the cost of sales of real estate during the year 2022 at the amount of Baht 93 million, equivalent to 8% of the total cost, which increased from the year 2021 by Baht 50 million, equivalent to 116% corresponding with the increase in revenue from sales of real estate units.

Cost of rental

The Company recognised the cost of rental during the year 2022 at the amount of Baht 17 million, equivalent to 1% of the total cost, which increased from the year 2021 by Baht 2 million, equivalent to 10% corresponding to the increase in revenue from rental. However, the increase in costs of the rental was lower than the increase in revenues from the rental as certain costs of rental have been fixed such as salary, depreciation, and rental expenses.

Gross profit

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

	2022		2021		2020	
	Gross profit (Million Baht)	Gross margin ratio (%)	Gross profit (loss) (Million Baht)	Gross profit (loss) margin (%)	Gross profit (loss) (Million Baht)	Gross profit (loss) margin (%)
Hotel business	526.95	33.80	(345.38)	(78.97)	(126.91)	(16.00)
Property development business	42.77	31.41	16.81	27.97	63.56	37.26
Rental business	13.78	45.15	1.97	11.46	23.15	63.95
Gross profit (loss)	583.50	33.81	(326.60)	(63.46)	(40.20)	(4.02)

The Group's had a gross profit margin in 2022 equaled 34%, consisting of

- Hotel business equaled 34%, which increased from the year 2021 by 113% corresponding to the increase in revenue from hotel operations due to the number of business travelers and tourism increase resulting in an increase in the hotel occupancy rates and average room rates.
- Property development business equaled 31%, which increased from the year 2021 by 3%, corresponding increase in the average selling price of real estate units.
- Rental business equaled 45%, which increased from the year 2021 by 34%, following the increase in the average rental rates.

Selling expenses

The Group recognised selling expenses during the year 2022 at the amount of Baht 194 million, which increased from the year 2021 by Baht 104 million, equivalent to 117% mainly due to an increase in sales promotion expenses of the hotel business, which varied according to the number of guests, and expenses related to the transfer of ownership of the real estate business, such as commission, specific business tax, transfer fees, and other fees, which increased proportionally to the number of units transferred.

Administrative expenses

The Group recognised administrative expenses during the year 2022 at the amount of Baht 839 million, which increased from the year 2021 by Baht 285 million, equivalent to 52% mainly from the increase in administrative expenses of the hotel business, especially employee expenses, office expenses, and management fee.

Finance costs

The Group recognised finance costs during the year 2022 at the amount of Baht 883 million, which increased from the year 2021 by Baht 195 million, equivalent to 28% mainly from an increase in the amount

of interest – bearing liabilities and higher interest rates in line with the upward trend of market interest rate adjustments in 2022.

Share of profit (loss) from investments in joint ventures

The Company recognised a share of profit from investments in joint ventures during the year 2022 at the amount of Baht 32 million, which increased from the year 2021 by Baht 60 million, equivalent to 213% due to the share of profit from investment in a condominium project, Hyde Heritage Thonglor, which ownership transferred in the year 2022. As a result, the Company was recognised for profit sharing.

Income tax

The income tax of the Group in the year 2022 was Baht 181 million, which decreased from the year 2021 by Baht 194 million, equivalent to 52% from the recognition of deferred tax income by Baht 193 million mainly from tax losses and the difference in expenses under lease agreements during the year. Meanwhile, the Group recognised current tax expenses on profits for the year to Baht 12 million.

Other comprehensive income(loss)

The Group recognised other comprehensive loss for the year 2022 at the amount of Baht 3 million, which decreased from the year 2021 by Baht 2,959 million derived from the gains from land revaluation (net of tax) of Baht 2,945 million, which occurred in the previous year.

Earnings(loss) before Interest, Tax, Depreciation, and Amortisation (EBITDA)

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

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Earnings (loss) before interest, tax, depreciation, and amortisation	171.19	(911.56)	(218.46)
Net loss	(951.47)	(1,734.83)	(1,041.14)
Total revenues	1,894.03	649.60	1,144.24
Net loss margin (%)	(50.24)	(267.06)	(90.99)

The Group's EBITDA of a profit of Baht 171 million for the year 2022, while it incurred a net loss of Baht 951 million, representing a net loss rate of 50% of total revenue. The increase in EBITDA profit from 2021 by Baht 1,083 million was due to the increase in gross profit from the hotel business by Baht 872 million, an increase in gross profit from the real estate development business by Baht 26 million, an increase in gross profit from the rental business by Baht 12 million, the recognition of share of profits from investment

in joint venture increased by Baht 60 million and a decrease in losses from the impairment of non-financial assets by Baht 560 million. Meanwhile, the Group had an increase in selling and administrative expenses from 2021 of Baht 390 million as mentioned above.

The table below shows the return on equity

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Net loss	(951.47)	(1,734.83)	(1,041.14)
Issued and paidup share capital	4,670.56	3,615.93	3,615.93
Total equity	3,917.66	4,380.90	3,111.24
Return on equity (%)	(22.93)	(46.31)	(28.64)

Return on equity for the year 2022 equaled to minus 23%, a decrease of 23% due to the decreased losses of the current year, although total equity increased from the issuance of common stock and the conversion of convertible debentures into the Company's ordinary shares.

4.1.3 Financial Position Analysis

The financial position of the Group was shown in the table as follows:

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Assets	18,300.40	17,596.02	13,507.76
Liabilities	14,382.74	13,215.12	10,396.52
Equity	3,917.66	4,380.90	3,111.24

Assets

At the end of the year 2022, the Group had total assets at the amount to Baht 18,300 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 704 million, or equivalent to 4%.

The Group's significant assets at the end of the year 2022 were shown in detail as follows:

- Property, plant, and equipment were at the amount of Baht 10,552 million, equivalent to 58% of total assets
- Cash and cash equivalents were at the amount of Baht 1,652 million, equivalent to 9% of total assets
- Cost of real estate development was at the amount of Baht 1,650 million, equivalent to 9% of total assets

- Investments in joint ventures were in the amount of Baht 1,125 million, equivalent to 6% of total assets
- Deferred tax assets were in the amount of Baht 832 million, equivalent to 5% of total assets
- Long-term loans to related parties were in the amount of Baht 725 million, equivalent to 4% of total assets
- Right-of-use assets were at the amount of Baht 374 million, equivalent to 2% of total assets

Property, plant and equipment

The Group's property, plant and equipment at the end of the year 2022 were at the amount of Baht 10,552 million, a decrease by Baht 184 million, equivalent to 2% from the year 2021, mainly due to the depreciation by Baht 253 million during the year and the sale of equipment of Baht 10 million. However, the group paid for hotel construction and purchased additional hotel operation equipment of Baht 80 million.

The details of property, plant, and equipment were shown in the section Assets for Business Operation at the topic of property, plant, and equipment.

Cash and cash equivalents

The Group's cash and cash equivalents at the end of the year 2022 were at amount of Baht 1,652 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 663 million, equivalent to 67%. which was from net cash received from financing activities.

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

Cost of real estate development

The Group's cost of real estate development at the end of the year 2022 was at the amount of Baht 1,650 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 23 million, mainly from the current development project during the year by Baht 120 million, such as Amatara Residences Rayong. However, the company transferred ownership of real estate units with a total amount of Baht 93 million and transfer to cost of investment properties at the amount of Baht 4 million.

Investments in joint ventures

Details of investments in joint ventures are as follows:

Jointly controlled entities	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Group	Investment value according to Equity method		
			2022	2021	2020
		%	Million Baht	Million Baht	Million Baht
Grand Star Company Limited ⁽¹⁾	Property development, Project Hyde Heritage Thonglor	40.00	525.33	433.79	443.02
Grand River Forest Company Limited ⁽¹⁾	Property development, Project Hyde River Bay	42.00	593.53	183.20	184.65
Grand Global Gloves Company Limited ⁽²⁾	Manufacturing and distribution of rubber gloves	50.50	5.93	64.33	37.78
			1,124.79	681.32	665.45

(1) The above company is co-invested by Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited, Property Perfect Public Company Limited, and Sumitomo Forestry Singapore Limited.

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

The Group's investments in joint ventures at the end of the year 2022 were at the amount of Baht 1,125 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 443 million, equivalent to 65%. due to an increase in investment during the year by Baht 412 million and a share of profits from investments in joint ventures of Baht 32 million.

Deferred tax assets

The Group's deferred tax assets at the end of the year 2022 were the amount of Baht 832 million, an increase from the end of 2021 the year by Baht 180 million, equivalent to 28% mainly from the tax losses of the Company and a subsidiary incurred during the year.

Long-term loans to related parties

The Company's long-term loans to related parties at the end of the year 2022 were the amount of Baht 725 million, a decrease from the end of the year 2021 by Baht 372 million, equivalent to 34% due to the repayment of loan to joint venture during the year by Baht 15 million and reclassified to short-term loans to joint ventures at the amount of Baht 371 million. However, there was an increase in loans to joint ventures during the year by Baht 14 million.

Right-of-use assets

The Group's right-of-use assets at the end of the year 2022 were at the amount to Baht 374 million, a decrease from the end of 2021 the year by Baht 136 million, equivalent to 27% as a result of depreciation charge during the year in the amount of Baht 152 million. However, there was an increase in new lease contracts during the period in the amount of Baht 16 million.

Liabilities

The Group's total liabilities at the end of the year 2022 were the amount of Baht 14,383 million, an increase from the end of 2021 by Baht 1,168 million, equivalent to 9% The main reason was the issuance of debentures and an increase in trade and other payables.

The structure of liabilities was shown in table below:

	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Debentures	7,454.18	51.83	4,782.64	36.19	6,447.82	62.02
Liability from lease agreement with buy-back obligation	4,418.54	30.72	4,312.24	32.63	-	-
Long-term borrowings from a financial institution	-	-	1,680.65	12.72	2,046.10	19.68
Deferred tax liabilities	695.17	4.83	708.88	5.36	722.03	6.95
Corporate income tax payable	607.86	4.23	599.69	4.54	0.03	-
Trade and other payables	503.77	3.50	389.38	2.95	314.21	3.02
Lease liabilities	283.52	1.97	408.89	3.10	539.93	5.19
Deposits and cash received in advance	103.64	0.72	95.20	0.72	93.43	0.90
Others	316.07	2.20	237.55	1.79	232.97	2.24
Total liabilities	14,382.74	100.00	13,215.12	100.00	10,396.52	100.00

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

Debentures

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Debentures	7,454.18	4,782.64	6,447.82
<u>Less</u> current portion	(2,799.50)	(2,888.27)	(2,995.00)
Non-current portion	4,654.68	1,894.37	3,452.82

The Company's debentures at the end of the year 2022 were the amount of Baht 7,454 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 2,671 million, equivalent to 56%, as a result of the Company issued debentures during the year of Baht 5,938 million and repayment debentures of Baht 3,192 million. The debentures issued and offered during the year 2022 were as follows:

Debentures	Number Unit	Unit par Baht per unit	Total value Million Baht	Interest rate % per annum	Term	Issue date	Maturity date
Secured debentures							
No. 1/2022	1,000,000	1,000	1,000	7.00	1 year and 6 months	27 Jan 2022	27 Jul 2023
No. 2/2022	200,000	1,000	200	6.85	1 year	20 May 2022	20 May 2023
No. 3/2022	3,500,000	1,000	3,500	7.25	1 year and 9 months	8 Jul 2022	8 Apr 2024
No. 4/2022 Tranche 1	938,000	1,000	938	7.30	1 year and 9 months	22 Dec 2022	22 Sep 2024
No. 4/2022 Tranche 2	300,000	1,000	300	7.15	2 years and 6 months	22 Dec 2022	22 Jun 2025

Liability from lease agreement with buy-back obligation

The Group's liability from the lease agreement with buy-back obligation at the end of the year 2022 was Baht 4,419 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 106 million, equivalent to 2% by during the year, the subsidiaries recognised interest expenses by using the effective interest rate method of Baht 378 million, while repayment liability from agreement with buy-back obligation in the amount of Baht 226 million.

Long-term borrowings from the financial institution

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Long-term borrowings from a financial institution	-	1,680.65	2,046.10
<u>Less</u> current portion	-	(232.32)	(215.50)
Non-current portion	-	1,448.33	1,830.60

The Company has no short-term or long-term loans from financial institutions at the end of the year 2022, as the Company repaid loans from financial institutions during the year.

Deferred tax liabilities

The Group's deferred tax liabilities at the end of the year 2022 were the amount of Baht 695 million, a decrease from the end of 2021 the year by Baht 14 million, equivalent to 2% mainly from decreasing in asset revaluation from business acquisition during the year.

Corporate income tax payable

The Group's corporate income tax payable at the end of the year 2022 were at amount of Baht 608 million, an increase from the end of 2021 by Baht 8 million, equivalent to 1%.

Trade and other payables

The Group's trade and other payables at the end of the year 2022 were the amount to Baht 504 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 114 million, equivalent to 29% as a result of the volume of purchasing goods and services including other payables related to interest on debentures during the year.

Lease liabilities

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Lease liabilities	329.78	478.60	646.93
<u>Less</u> Future finance charges on leases	(46.26)	(69.71)	(107.00)
Present value of lease liabilities	283.52	408.89	539.93

The Group's lease liabilities at the end of the year 2022 were Baht 284 million, a decrease from the end of the year 2021 by Baht 125 million, equivalent to 31% due to the repayment at the amount of Baht 170 million. However, increasing from new lease agreements during the year of Baht 19 million, and the Group recognised the interest expenses during the year at Baht 26 million.

Deposits and cash received in advance

The Group's deposits and cash received in advance at the end of the year 2022 amounts to Baht 104 million, an increase from the end of the year 2021 by Baht 8 million, equivalent to 9%, consists of an increase in advance received from hotel customers by Baht 2 million, and an increase in deposits received from real estate projects by Baht 7 million.

Equity

The Group's equity at the end of the year 2022 were at the amount of Baht 3,918 million, a decrease from the end of the year 2021 by Baht 463 million, equivalent to 11%. due to the group's loss during the year by Baht 951 million and losses from measuring of equity investments at fair value through other comprehensive

income by Baht 3 million. However, the Company increased its ordinary shares in the amount of Baht 304 million, conversion of convertible debentures into the Company's ordinary shares in the amount of Baht 183 million and change in parent's ownership interests in subsidiary in equity from an investor in a subsidiary of Baht 5 million.

The structure of equity was shown in the table below:

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Issued and paid-up share capital	4,670.56	3,615.93	3,615.93
Share discount on ordinary shares	(568.15)	-	-
Legal reserve	49.89	49.89	49.89
Unappropriated retained earnings (deficits)	(3,252.67)	(2,306.45)	(578.14)
Other components of equity	2,905.49	2,909.53	(30.19)
Equity attributable to owners of the parent	3,805.12	4,268.90	3,057.49
Non-controlling interests	112.54	112.00	53.75
Total equity	3,917.66	4,380.90	3,111.24

The appropriateness of the capital structure

Debts to equity ratio (Times)

	2022	2021	2020
Debts to equity ratio	3.67	3.02	3.34
Net debts to equity ratio ¹	1.52	1.25	2.52

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

Debts to equity ratio at the end of the year 2022 was 3.67 times, an increase from the end of the year 2021 of 3.02 times. The increase in the ratio was due to the increase in debt during the year of Baht 1,168 million. Mainly due to the Company issuance of net debentures in the amount of Baht 5,938 million, and the decrease in shareholders' equity in the amount of Baht 463 million, resulting from the group's net loss for the year 2022 by Baht 951 million. Losses on the valuation of equity investments through comprehensive income by Baht 3 million. However, the Company has issued new ordinary shares in the amount of Baht 304 million, conversion of convertible debenture into ordinary shares of Baht 183 million and change in parent's ownership interests in subsidiary in equity from an investor in a subsidiary of Baht 5 million.

4.1.4 Liquidity and Adequacy of Capital

Financial sources

(Unit: Million Baht)

	2022	2021	2020
Net cash used in operating activities	(304.22)	(801.62)	(946.06)
Net cash generated from (used in) investing activities	(94.34)	(661.93)	1,124.32
Net cash generated from (used in) financing activities	1,061.99	1,774.11	(201.37)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	663.43	310.56	(23.11)

Cash flow from operating activities

During the year 2022, the Group's cash flow used in operating activities were at the amount of Baht 304 million. As a result of the Group paid interest expenses by Baht 434 million. However, the Group also had an increase in cash from operating activities of Baht 110 million, from hotel businesses and property development businesses, such as reservation fees, deposit received, transfer of ownership rights from buyers of condominium projects, and net tax refunds by Baht 20 million.

Cash flow from investing activities

During the year 2022, the Group's cash flow used in investing activities by paying for the investment in joint ventures in the amount of Baht 103 million, purchasing furniture fixtures and operating equipment in the amount of Baht 76 million, advance payment for the purchase of land, net of Baht 50 million and purchase intangible assets of Baht 1 million. However, during the year the Group received interest income and dividend income in the amount of Baht 77 million and Baht 11 million, respectively. And repayment of loans to related parties in the amount of Baht 21 million. The Group's bank deposits with guarantees decreased by Baht 16 million, and cash received from the sale of equipment in the amount of Baht 12 million.

Cash flow from financing activities

During the year 2022, The Group's cash flow generated from financing activities came from issuance debentures in the amount of Baht 5,938 million, conversion of convertible debenture at the amount of Baht 200 million, issuance ordinary share at the amount of Baht 304 million, and cash received from an investor of a subsidiary in the amount of Baht 5 million. However, The Company repaid the matured debenture in the amount of Baht 3,192 million, repaid long-term borrowings from financial institutions in accordance with the term under loan agreement at the amount of Baht 1,689 million, paid liabilities from lease agreement with buy-back obligation at the amount of Baht 272 million, paid financial cost at the amount of Baht 154 million, and paid lease liabilities at the amount of Baht 78 million.

Policies on dividend payment of the Company.

There is no dividend payment from the Company from 2020 to the present.

Liquidity

COVID-19 has continued to affect the Group's operation results. However, The Group's hotel and real estate businesses have improved during the year, As at 31 December 2022, The Group's current liabilities exceed current assets of Baht 433 million. The Group had net losses of Baht 951 million. The Group has been cash flow management to support business operations for the next 12 months, this also includes additional loan plans with financial institutions, increasing the share capital of the Company and considering selling hotel assets in the future. So, the Group is confident that it can manage current and future liabilities and will be able to operate as a going concern.

Compliance with borrowing conditions

Under the terms of the borrowing facilities and debenture, the Group is required to comply with the net debt-to-equity ratio at the rates prescribed. The Group has complied with these covenants. As of 31 December 2022, the net debt-to-equity ratio was 1.52 times.

4.1.5 Commitments and contingent liabilities

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

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

(Unit: Million Baht)

Capital expenditure commitments related to	2022
Cost of real estate development	39
Property, plant, and equipment	42
Total	81

4.1.6 Factors that may impact the future operation

Please refer to further details in the topic "2.2 Risk Factors" section of this report as the Company has also described the circumstances or factors which may significantly impact the future operation or the financial position.

4.2 Financial Highlight

4.2.1 Summary of Auditor's Report

Financial Statements	Auditor	Auditor's Report
Financial statements for the year ended 31 December 2020	Miss Rodjanart Banyatananusard, CPA Registration No. 8435, of PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.	The auditor gave an unqualified opinion in the auditor's report that the separate financial statements of the Company and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries present the financial position, financial performance and cash flows fairly, in all material respects in accordance with Thai Financial Reporting. The auditor drew attention to the financial statements for the year 2020 regarding the significant events during the current year in connection with the pandemic of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) and the accounting policies in relation to adopting the temporary exemption guidance for additional accounting options to relieve the impact from COVID-19 announced by the Federation of Accounting Professions for the reporting periods ending between 1 January 2020 and 31 December 2020.
Financial statements for the year ended 31 December 2021	Miss Rodjanart Banyatananusard, CPA Registration No. 8435, of PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.	The auditor gave an unqualified opinion in the auditor's report that the separate financial statements of the Company and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries present the financial position, financial performance and cash flows fairly, in all material respects in accordance with Thai Financial Reporting Standards.
Financial statements for the year ended 31 December 2022	Miss Rodjanart Banyatananusard, CPA Registration No. 8435, of PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.	The auditor gave an unqualified opinion in the auditor's report that the separate financial statements of the Company and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries present the financial position, financial performance and cash flows fairly, in all material respects in accordance with Thai Financial Reporting Standards.

4.2.2 Significant changes in accounting policy

In the year 2020, the Group has not significant change in accounting policies. However, each year the Group has adopted new financial reporting standards as follows:

The Group has adopted the new TFRS 15, Revenue from contracts with customers from 1 January 2019 by applying the modified retrospective approach and the comparative figures have not been restated. The Group applied practical expedient relates to completed contracts and contract modifications as allowed by TFRS 15.

On 1 January 2020, the Group has adopted the new financial reporting standards are as follows:

TAS 32	Financial instruments: Presentation
TFRS 7	Financial instruments: Disclosures
TFRS 9	Financial instruments
TFRS 16	Leases

by applying the modified retrospective approach. The comparative figures have not been restated.

In addition, the Group chose to apply the temporary exemption guidance for accounting options to relieve the impact from COVID-19 ("temporary accounting relief") announced by the Federation of Accounting Professions for the fiscal year ended 31 December 2020 are as follows:

- Measurement of expected credit losses of trade receivables

The Group chose excluding forward-looking information in assessing the expected credit loss. The Group applied historical credit loss adjusted with the management's judgement in estimating the expected credit loss.

- Fair value measurements of investment properties

The Group chose not to take into account the information related to COVID-19 in its financial projections for the purpose of fair valuing investment properties as at 31 December 2020.

- Impairment of assets

The Group chose excluding information related to COVID-19 as an indication of the impairment of assets.

- Modification of leases agreements according to TFRS 16

The Group chose reducing lease liabilities, reversed depreciation charges on the right-of-use assets and interest expenses in the proportion of the reduction to the lease payments throughout the year that the Group has received the reduction. The differences between the reduction of the lease liabilities

and the reversal of the expenses are recognised in other gains(losses) instead of remeasuring lease liabilities and adjusting the corresponding right-of-use assets from the lease modification.

- Reversal of deferred tax assets

The Group chose excluding information related to COVID-19 which causes uncertainty when considering the sufficiency of future taxable profit for the purpose of assessing the utilisation of deductible temporary differences. Instead, the Group writes down the carrying amount of the deferred tax assets when it's not probable that the future taxable profit will be available for utilising the deductible temporary differences.

In the year 2021, the Group had not significant change in accounting policies, except accounting policy for measurement of the lands which classified as property, plant and equipment, from the cost method to the revaluation method. The change of this policy is to reflect the land's appropriate value and has been effective since the fiscal year ended 31 December 2021.

The Group recognised the impacts of the change in financial statements as at/ for the year ended 31 December 2021 as follow:

	Consolidated financial statements	Separate financial statements
	Million Baht	Million Baht
<u>Statement of Financial Position</u>		
Assets		
Property, plant and equipment increased	3,680.64	2,861.12
Deferred tax assets decreased	(736.13)	(572.22)
Total assets affected	2,944.51	2,288.90
Equity		
Other component of equity		
Revaluation surplus of land (net of tax) increased	2,925.93	2,288.90
Non-controlling interests increased	18.58	-
Total equity effected	2,944.51	2,288.90
<u>Statement of Comprehensive Income</u>		
Other comprehensive income (expense):		
Gains from land revaluation (net of tax) increased	2,944.51	2,288.90

In the year 2022, the Group had not significant change in accounting policies, except for applying of the addition accounting policies as follows:

- Financial liabilities with embedded derivative

Financial liabilities with embedded derivative such as convertible debentures when a contract is settled in a variable number of the entity's own equity instruments, a contract is a financial asset or a financial liability. The Group separately recognises i) conversion rights as derivative that will be measured initially at its fair value and subsequently measured at fair value through profit and loss, and ii) the remainder of the proceeds/ fair value of conversion rights is allocated to the host debt and subsequently measured at amortised cost.

- Embedded derivative and derivative without hedge accounting

Embedded derivatives that are recognised separately and derivatives that don't qualify for hedge accounting are initially recognised at fair value and changes in fair value are recognised in other profit or loss items.

The Group presents the fair value of derivatives as current or non-current items based on their maturity dates.

4.2.3 Shareholding information in subsidiaries

The consolidated financial statements have been prepared in proportion to shareholding in subsidiaries.

The details are as follows:

Company	Nature of business	Country of incorporation	Percentage of shareholding held by the Group as at 31 December		
			2022	2021	2020
Subsidiaries directly owned by the Company					
EV Grand Company Limited*	Real estate development	Thailand	100.00	100.00	100.00
Honor Business Company Limited	Hotel	Thailand	100.00	100.00	100.00
Owendelle Company Limited	Hotel	Thailand	100.00	100.00	100.00
Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited**	Hotel	Thailand	97.00	97.14	98.48
Subsidiaries which the Company owns through Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited					
Thai Royal Orchid Real Estate Company Limited***	Rental of assets	Thailand	-	97.13	98.47

* Formerly known as Grande Equity Development Company Limited, had registered to change name on 15 February 2021.

** The Company disposed ordinary stock of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited 1,250,000 stocks to the third party, as a result of the decrease in proportion of shareholding from 98.48% to 97.14% in March 2021. Subsequently, on 4 February 2022, Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited received payment from an investor in the amount of 1,417,233 shares, causing the Company's investment proportion in such subsidiary to decrease from 97.14% to 97.00%

*** On 2 April 2021, Thai Royal Orchid Real Estate Company Limited registered its dissolution with the Ministry of Commerce. And in the first quarter of 2022 the liquidation was completed. The investment from dissolution of the business has been returned to the shareholders.

Summary of financial statements and significant financial ratio reflect past financial position and performance of the Group as follows:

Summary Table of Financial Position and Operating Results of the Consolidated Financial Statements during the Fiscal Years 2020 - 2022

Consolidated Statement of Financial Position

	As at 31 December					
	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Assets						
<u>Current assets</u>						
Cash and cash equivalents	1,652.29	9.03	988.86	5.62	678.30	5.02
Trade and other receivables, net	194.57	1.06	163.24	0.93	285.50	2.12
Short-term loans to related parties, net	46.50	0.25	3.50	0.02	-	-
Inventories	12.11	0.07	9.84	0.05	9.94	0.07
Advance for acquisition of land for real estate development	180.00	0.98	130.00	0.74	150.00	1.11
Cost of real estate development	1,649.98	9.02	1,626.91	9.25	1,584.48	11.73
Deposit-Rental contract-current portion	123.00	0.67	-	-	-	-
Other current assets	30.80	0.17	66.75	0.38	27.73	0.21
Total current assets	3,889.25	21.25	2,989.10	16.99	2,735.95	20.26
<u>Non-current assets</u>						
Bank deposits pledged as security	5.29	0.03	21.64	0.12	16.21	0.12
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	149.18	0.82	152.69	0.87	137.77	1.02
Investments in joint ventures	1,124.79	6.15	681.32	3.87	665.45	4.93
Long-term loans to related parties	725.00	3.96	1,097.40	6.24	523.40	3.87
Land held for development	130.22	0.71	129.49	0.74	129.49	0.96
Investment properties, net	235.68	1.29	235.56	1.34	244.01	1.81
Property, plant and equipment, net	10,551.64	57.66	10,735.28	61.01	7,816.01	57.86
Right-of-use assets, net	374.10	2.04	510.02	2.90	673.24	4.98
Intangible assets, net	60.54	0.33	71.16	0.40	84.22	0.62
Guarantee for lease agreement	189.64	1.04	311.37	1.77	88.00	0.65
Deferred tax assets	831.71	4.54	651.57	3.70	380.82	2.82
Other non-current assets	33.36	0.18	9.42	0.05	13.19	0.10
Total non-current assets	14,411.15	78.75	14,606.92	83.01	10,771.81	79.74
Total assets	18,300.40	100.00	17,596.02	100.00	13,507.76	100.00

Consolidated Statement of Financial Position (Cont'd)

	As at 31 December					
	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Liabilities and equity						
<u>Current liabilities</u>						
Trade and other payables	503.77	2.75	389.38	2.21	314.21	2.33
Short-term borrowings from related parties	30.00	0.17	30.00	0.17	30.00	0.22
Current portion of lease liabilities	161.51	0.88	193.85	1.10	190.75	1.41
Current portion of debentures	2,799.50	15.30	2,888.27	16.41	2,995.00	22.17
Current portion of long-term borrowings from financial institution	-	-	232.32	1.32	215.50	1.60
Deposits and cash received in advance	103.64	0.57	95.20	0.54	93.43	0.69
Corporate income tax payable	607.86	3.32	599.69	3.41	0.03	-
Other current liabilities	115.56	0.63	46.84	0.27	52.83	0.39
Total current liabilities	4,321.84	23.62	4,475.55	25.43	3,891.75	28.81
<u>Non-current liabilities</u>						
Lease liabilities	122.01	0.67	215.04	1.22	349.18	2.59
Liability from lease agreement with buy-back obligation	4,418.54	24.14	4,312.24	24.51	-	-
Debentures	4,654.68	25.43	1,894.37	10.77	3,452.82	25.56
Long-term borrowings from financial institution	-	-	1,448.33	8.23	1,830.60	13.55
Employee benefit obligations	164.49	0.90	155.19	0.88	143.83	1.06
Deferred tax liabilities	695.17	3.80	708.88	4.03	722.03	5.35
Other non-current liabilities	6.01	0.03	5.52	0.03	6.31	0.05
Total non-current liabilities	10,060.90	54.97	8,739.57	49.67	6,504.77	48.16
Total liabilities	14,382.74	78.59	13,215.12	75.10	10,396.52	76.97
Equity						
Issued and paid-up share capital	4,670.56	25.52	3,615.93	20.55	3,615.93	26.77
Share discount on ordinary shares	(568.15)	(3.10)	-	-	-	-
Retained earnings (deficits)						
Appropriated - legal reserve	49.89	0.27	49.89	0.28	49.89	0.37
Unappropriated	(3,252.67)	(17.77)	(2,306.45)	(13.11)	(578.14)	(4.28)
Other components of equity	2,905.49	15.88	2,909.53	16.54	(30.19)	(0.23)
Equity attributable to owners of the parent	3,805.12	20.80	4,268.90	24.26	3,057.49	22.63
Non-controlling interests	112.54	0.61	112.00	0.64	53.75	0.40
Total equity	3,917.66	21.41	4,380.90	24.90	3,111.24	23.03
Total liabilities and equity	18,300.40	100.00	17,596.02	100.00	13,507.76	100.00

Consolidated Statement of Comprehensive Income

	For the year ended 31 December					
	2022		2021		2020	
	Million Baht	%	Million Baht	%	Million Baht	%
Revenues						
Revenues from hotel operations	1,559.25	82.32	437.35	67.33	793.01	69.30
Revenues from sales of real estate	136.17	7.19	60.11	9.25	170.58	14.91
Revenues from rental income	30.52	1.61	17.19	2.65	36.20	3.16
Total revenues	1,725.94	91.12	514.65	79.23	999.79	87.37
Cost of sales of goods and services						
Cost of hotel operations	(1,032.30)	(54.50)	(782.73)	(120.49)	(919.92)	(80.40)
Cost of sales of real estate	(93.40)	(4.93)	(43.30)	(6.67)	(107.02)	(9.35)
Cost of rental	(16.74)	(0.88)	(15.22)	(2.34)	(13.05)	(1.14)
Total cost of sales of goods and services	(1,142.44)	(60.31)	(841.25)	(129.50)	(1,039.99)	(90.89)
Gross profit (loss)	583.50	30.81	(326.60)	(50.27)	(40.20)	(3.52)
Dividend income	10.53	0.56	10.53	1.62	10.53	0.92
Other incomes	157.56	8.32	124.42	19.15	133.92	11.71
Selling expenses	(193.84)	(10.23)	(89.47)	(13.77)	(166.14)	(14.52)
Administrative expenses	(838.74)	(44.28)	(553.43)	(85.20)	(599.22)	(52.37)
Expected credit losses on financial asset	(0.51)	(0.03)	0.52	0.08	(63.52)	(5.55)
Impairment losses on non-financial assets	-	-	(560.00)	(86.21)	-	-
Finance costs	(883.06)	(46.62)	(687.90)	(105.90)	(546.88)	(47.79)
Share of profit (loss) from investments in joint ventures	31.87	1.68	(28.32)	(4.36)	(11.22)	(0.98)
Loss before income tax	(1,132.69)	(59.79)	(2,110.25)	(324.86)	(1,282.73)	(112.10)
Income tax	181.22	9.57	375.42	57.79	241.59	21.11
Loss for the year	(951.47)	(50.22)	(1,734.83)	(267.07)	(1,041.14)	(90.99)
Other comprehensive income (expense)	(2.81)	(0.15)	2,956.44	455.12	(6.04)	(0.53)
Total comprehensive income (expense) for the year	(954.28)	(50.37)	1,221.61	188.05	(1,047.18)	(91.52)
Profit (loss) attributable to:						
Owners of the parent	(946.22)	(49.96)	(1,728.31)	(266.06)	(1,038.11)	(90.72)
Non-controlling interests	(5.25)	(0.26)	(6.52)	(1.01)	(3.03)	(0.27)
	(951.47)	(50.22)	(1,734.83)	(267.07)	(1,041.14)	(90.99)
Total comprehensive income (expense) attributable to:						
Owners of the parent	(949.03)	(50.11)	1,209.55	186.20	(1,044.11)	(91.25)
Non-controlling interests	(5.25)	(0.26)	12.06	1.85	(3.07)	(0.27)
	(954.28)	(50.37)	1,221.61	188.05	(1,047.18)	(91.52)

Consolidated Statement of Cash Flows

	For the year ended 31 December		
	2022	2021	2020
	Million Baht	Million Baht	Million Baht
Cash flows from operating activities			
Loss before income tax	(1,132.69)	(2,110.25)	(1,282.73)
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	420.82	510.79	518.55
Reversed depreciated item from discount in lease payment	-	-	(1.16)
Difference from discount in lease payment and contract modification	-	(1.76)	0.03
(Reversal) expected credit losses on financial asset	0.51	(0.52)	63.52
Impairment losses on assets	-	560.00	-
Amortisation of unearned leasehold rights	(1.65)	(1.12)	(10.18)
Gain from dissolution of subsidiary	(0.05)	-	-
Withholding tax deducted at source written-off	0.05	0.02	0.01
Gain from recognition of land held for development	(0.73)	-	-
Net (gain) loss on disposals and written-off of equipment and right-of-use assets	(2.02)	(2.82)	1.74
Warranty provision for real estate project	0.82	0.28	0.97
Employee benefit expenses	18.35	17.95	31.61
Dividend income	(10.53)	(10.53)	(10.53)
Interest income	(82.16)	(65.20)	(52.46)
Finance costs	883.06	687.90	546.88
Share of (profit) loss from investments in joint ventures	(31.87)	28.32	11.22
Changes in operating assets and liabilities:			
Trade and other receivables	(26.72)	136.52	23.48
Inventories	(2.28)	0.10	5.14
Cost of real estate development	22.60	(2.16)	83.16
Guarantee for lease agreements	(69.99)	-	-
Other current assets	12.05	(36.15)	4.33
Other non-current assets	(23.94)	0.02	(0.04)
Trade and other payables	66.84	34.28	(165.48)
Deposits and cash received in advance	8.44	1.78	(58.26)
Other current liabilities	67.89	(5.07)	(20.26)
Employee benefit obligations	(9.04)	(6.59)	(51.83)
Other non-current liabilities	2.13	0.34	4.70
Cash generated from (used in) operating activities	109.89	(263.87)	(357.59)

Consolidated Statement of Cash Flows (Cont'd)

	For the year ended 31 December		
	2022	2021	2020
	Million Baht	Million Baht	Million Baht
Interest paid	(434.21)	(516.06)	(577.13)
Income tax paid	(10.38)	(32.13)	(30.11)
Income tax received	30.48	10.44	18.77
Net cash used in operating activities	(304.22)	(801.62)	(946.06)
Cash flows from investing activities			
Decrease (Increase) in bank deposits pledged as security	16.35	(5.42)	798.12
Net proceeds (payments) for financial assets measured at amortised cost - fixed deposits with bank	-	-	519.78
Proceeds from short-term loans to related parties	113.40	-	-
Payment for short-term loans to related parties	(93.40)	(3.50)	-
Payment for investments in joint ventures	(102.90)	(44.19)	(58.87)
Payment for long-term loans to related parties	(14.30)	(574.00)	(128.40)
Proceeds for long-term loans to a related parties	15.00	-	-
Proceeds for advances for land for real estate development	10.00	20.00	-
Payment for advances for land for real estate development	(60.00)	-	-
Purchase of investment properties	(0.08)	-	(0.56)
Proceeds from disposals of equipment	11.56	2.97	0.18
Purchase of property, plant and equipment	(75.98)	(119.42)	(65.37)
Purchase of intangible assets	(1.27)	(0.04)	(0.02)
Dividend received	10.53	10.53	10.53
Interest received	76.75	51.14	48.93
Net cash generated from (used in) investing activities	(94.34)	(661.93)	1,124.32
Cash flows from financing activities			
Proceeds from bills of exchange payables	-	990.23	148.21
Repayments of bills of exchange payables	-	(1,000.00)	(300.00)
Repayments of short-term loan from a related party	-	-	(110.00)
Repayments of liabilities under lease agreements	(78.42)	(107.00)	(98.00)
Proceeds from sell of assets to Trust with buy-back obligation	-	4,236.35	-
Repayments of liability from lease agreement with buy-back obligation	(271.51)	(79.84)	-
Payment for guarantee for lease agreement	-	(259.00)	-
Proceeds from issue of debentures	5,938.00	1,566.00	1,231.50
Repayments of debentures	(3,191.60)	(3,229.20)	(1,644.10)

Consolidated Statement of Cash Flows (Cont'd)

	For the year ended 31 December		
	2022	2021	2020
	Million Baht	Million Baht	Million Baht
Proceeds from long-term borrowings from financial institution	-	898.81	889.60
Repayments of long-term borrowings from financial institution	(1,689.00)	(1,265.94)	(297.01)
Proceeds from issue of convertible debentures	200.00	-	-
Payment for financing fees	(153.61)	(24.34)	(19.54)
Proceeds from changes in parent's ownership interests in subsidiary	4.61	48.04	-
Dividends paid to shareholders	303.52	-	-
Dividends paid to non-controlling interests	-	-	(2.03)
Net cash generated from (used in) financing activities	1,061.99	1,774.11	(201.37)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	663.43	310.56	(23.11)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	988.86	678.30	701.41
Cash and cash equivalents at the end of the year	1,652.29	988.86	678.30

Key Financial Ratio

Key Financial Ratio		2022	2021	2020
<u>Liquidity Ratio</u>				
Current Ratio	(times)	0.90	0.67	0.70
Quick Ratio	(times)	0.43	0.30	0.25
Operating Cash Flow to Current Liabilities	(times)	(0.07)	(0.19)	(0.28)
Receivable Turnover	(times)	11.14	3.46	5.29
Collection Period	(days)	32.32	104.13	68.04
Inventory Turnover ^{1/}	(times)	0.69	0.52	0.64
Average Sale Period	(days)	519.76	691.36	561.82
Accounts Payable Turnover	(times)	2.56	2.39	2.36
Payment Period	(days)	140.72	150.54	152.45
Cash cycle	(days)	411.35	644.95	477.41
<u>Profitability ratio</u>				
Gross Profit Margin	(%)	33.81	(63.46)	(4.02)
Gross Operation Profit Margin	(%)	(26.02)	(188.38)	(80.57)
Other Income to Total income Margin	(%)	8.87	20.77	12.62
Operating Cash Flow to Operating Income Margin	(%)	67.74	82.68	117.44
Net Profit Margin	(%)	(50.24)	(267.06)	(90.99)
Return on Equity	(%)	(22.93)	(46.31)	(28.64)

Key Financial Ratio	2022	2021	2020
Efficiency Ratio			
Return on Total Assets (%)	(5.30)	(11.16)	(7.43)
Return on Fixed Assets (%)	(4.61)	(11.87)	(5.89)
Total Assets Turnover (times)	0.11	0.04	0.08
Financial Policy Ratio			
Debt to Equity Ratio (times)	3.67	3.02	3.34
Net Debt to Equity Ratio ^{2/} (times)	1.52	1.25	2.52
Interest coverage Ratio ^{3/} (times)	0.19	(1.33)	(0.40)
Interest bearing debt to EBITDA Ratio ^{4/} (times)	71.19	**	**
Debt service coverage Ratio ^{5/} (times)	0.06	(0.27)	(0.06)
Dividend Payout Ratio (%)	-	-	-

Remark

** Net debt to EBITDA cannot calculate because the Company has loss before interest, tax, depreciation and amortization

1/ Inventory in Financial Ratio refers to Inventory and Cost of real estate development

2/ Calculated by net debt divided equity according to the rights and obligations of the issuer and the debenture holders that defined net debt to equity at the end of period of each quarter or the end of the year not more than 3.0 : 1 and 3.5 : 1.

“Net debt” refers to total liabilities as shown in the debenture issuer’s consolidated financial statements which have been audited or reviewed by the debenture issuer’s auditor, with interest bearing or under discount included financial obligations and liabilities which may occur from the issuer’s pledge, aval or other similar obligations with other persons or other entities (not including the subsidiaries) that not shown in the consolidated financial statements but shown in notes to consolidated financial statements and not included liabilities related to the issuance of letter of guarantee as collateral for land allocation or utilities or any others, minus cash and cash equivalents that shown in the statement of financial position with including the restricted deposits that was pledge to others. For the avoidance of doubt, such liabilities are not including trade payables, cash received in advance, lease liabilities, liabilities from change of the accounting standard or any non-interest bearing liabilities.

“Equity” refers to total equity as shown in the consolidated financial statement which have been audited or reviewed by auditor. In addition, the equity includes non-controlling interest of the shareholders

3/ Calculated by earnings (loss) before interest, tax, depreciation and amortization divide finance costs

4/ Calculated by interest-bearing debt divided earnings before interest expense, tax, depreciation and amortization

5/ Calculated by earnings before interest expense, tax, depreciation and amortization divide short-term interest-bearing debt and current portion of long-term interest-bearing debt

5. CORPORATE INFORMATION

5.1. General Information

Company Information

Corporate Name:	Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited.
Registration Number:	0107546000164
Head Office:	Unit 3203-4, 32 nd Floor, Exchange Tower 388 Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Nature of Business:	Hotel and Property Development
Website:	http://www.grandeasset.com
Tel.:	(662) 204-9900
Fax.:	(662) 204-9999
Registered Capital:	Baht 5,323,497,050, at Baht 0.50 par value
Paid-up Capital:	Baht 4,670,560,011.50

5.2. Investment in Subsidiary Companies, in excess of 10 percent of paid-up capital

Company's name	Nature of business	Company Capital (Million Baht)	Number of shares held (shares)	Par (Baht)	Percentage of holding (%)
1. Honor Business Co., Ltd.	Hotel	125	1,250,000	100	100
2. Owendelle Co., Ltd.	Hotel	280	28,000,000	10	100
3. Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited	Hotel	1,117.50	1,117,500,000	1	97
4. EV Grand Co., Ltd.	Property Development	250	2,500,000	100	100

5.3. Investment in Joint Venture

Company's name	Nature of business	Company Capital (Million Baht)	Number of shares held (shares)	Par (Baht)	Percentage of holding (%)
1. Grand Star Co., Ltd	Property Development	1,200	12,000,000	100	40
2. Grand River Forest Co., Ltd	Property Development	1,430	14,300,000	100	42
3. Grand Global Gloves Co., Ltd	Manufacturing and Distribution of Rubber Gloves	350	3,500,000	100	50.50

5.4. References

- **Share Registrar**
Thailand Securities Depository Co., Ltd.
The Stock Exchange of Thailand Building,
93 Ratchadapisek Road, Dindang, Dindang,
Bangkok 10400, Thailand
Tel. + 66 (0) 2009-9000
Fax. + 66 (0) 2009-9991
- **Auditor**
PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower,
179/74-80 South Sathorn Road, Thungmahamek,
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel. + 66 (0) 2844-1000
Fax. + 66 (0) 2286-5050
- **Lawyer**
Legal Business and Consulting Co., Ltd.
414 Soi Paisarn, Pracharajbampen Road,
Kwaeng Huaykwang, Khet Huaykwang,
Bangkok 10310, Thailand
Tel. + 66 (0) 2236-2334
Fax. + 66 (0) 2236-3916

Araya & Partners Co., Ltd.

973 President Tower, 6th Floor, Room 6G,
Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan,
Bangkok 10330, Thailand
Tel. +66 (0) 2656-0606
Fax -

- **Financial Institution**

Krung Thai Bank Public Co., Ltd.

35 Sukhumvit Road, Klong Toey Nua, Wattana,
Bangkok 10110, Thailand
Tel. + 66 (0) 2255-2222
Fax. + 66 (0) 2255-9391

- **Debenture Registrar**

Bank of Ayudhya Public Co., Ltd.

1222 Rama III Road, Bang Phongphang, Yan Nawa,
Bangkok 10120, Thailand
Tel. + 66 (0) 2296-2000
Fax. +66 (0) 2683-1298

5.5. Legal Disputes

5.5.1 Company part

At present, The Company incurs significant legal disputes that may cause damage to The Company more than 5% of the shareholders' equity. The details are as follows:

Civil case, black case number Por. 738/2565

On April 12, 2022, the Company filed a lawsuit against two owners of 25 percent of the land as co-defendants in a civil lawsuit with the Minburi Civil Court for fault, breach of contract and demand for performance of the contract. The Company requested the court to issue a judgment or an order ordering the two defendants to comply with the terms of the land lease agreement on which a hotel is located by allowing the Company to continue to lease such land for another 20 years from the expiration date of the original land lease agreement. The Court of First Instance made an appointment to establish the issues, and determine burden of proof and schedule the date of taking witnesses on August 23, 2022. Both parties however stated to the Court that they intended to enter conciliation process; the Court therefore has yet set a date for examination of witnesses. and referred the case to the conciliation process which was accordingly scheduled on January 10, 2023, on which, though the parties proceeded with negotiation, the case could not be settled. The Appointment Center therefore set the following hearing dates for this case in July 2023.

Civil case, black case number Por. 755/2565

On April 23, 2022, the Company received copies of civil lawsuits from two owners of 25 percent of the land as co-plaintiffs in civil cases with the Southern Bangkok Civil Court, claiming that The Company had breached the contract and demanded the property to be moved out of the leased area, with the amount of 378.38 million baht and also claiming for damages in the amount of approximately 378.38 million baht plus interest of 5 percent per annum. The Court has established the issues and determined the burden of proof, and accordingly scheduled the dates of hearing witnesses of co-plaintiffs and defendant during April 2-10, 2024. Both parties stated to the Court that they wished to enter conciliation mediate and the Court referred the case to the mediation process, which was scheduled, before hearing of witnesses, on December 13, 2022. The conciliation was not successful, then the conciliator referred the case to be considered by the Court according to the previously scheduled dates in April 2024.

The Company's management and legal department assessed that The Company has not committed any violation of the lease agreement and therefore no material damage to the Company is expected.

5.5.2 Subsidiaries

At present, the subsidiaries incur no legal dispute which may cause damage to the Company's and subsidiaries' assets more than 5% of the shareholders' equity. There are no other legal disputes that may affect the business operations of the Company and its subsidiaries significantly.



2

Corporate Governance



Part 2

Corporate Governance

6. Corporate Governance Policies

6.1. Overview

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

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

6.1.1. Policies and practices related to Director

Appointment of Directors and Management

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

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

1. Each shareholder shall have one vote per one share.
2. Each shareholder shall freely cast his/her vote for one or more candidates to be appointed as Board members.
3. Person or persons who receive the highest votes and those who received the second highest votes shall be appointed as the Board members. In case numbers of votes are equal among nominated persons, the Chairman of the meeting shall cast the deciding vote.
4. At every annual general meeting, one-third of the directors, or if the number of directors is not a multiple of three, then the number nearest to one-third must retire from office. The directors retiring from office in the first and second year after the registration of the Company

shall be selected by drawing lots. In subsequent year, the directors who have held office longest shall retire. A director who vacates office under this section maybe re-elected.

5. Any directors who wish to resign from the position shall submit a resignation letter to the Company and the resignation shall be effective from the date on which the Company receives the resignation letter.

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

Overseeing the operations of its subsidiaries and associates

The subsidiaries and associates have been formulated to maintain the benefits of the Company's investment, the Company is the major shareholder of the subsidiaries and associates. Individuals are sent to represent the Company to be a director, an executive or authorized individual in such company in proportion to the shareholding. And it is approved by the Board of Directors. The business decision making is based upon the benefit to the Company and the subsidiaries and associates.

However, to make the management and operations of the subsidiaries and associates there is the mechanism of governance has resulted in the disclosure of the financial position and results of operations, transactions between the Company and the connected persons, acquisition or disposition of assets or any other important transaction of such company is completely accurate. And also comply the criteria related to the disclosure of information and transactions similarly to the above-mentioned criteria of the Company.

In order to strengthen the control the company determine the appropriate and sufficient internal control system in its subsidiaries by testing the internal control system and monitoring by the Internal Audit and Audit Committee of the Company. Moreover, the subsidiaries and associates business transactions must be approved by their Executive Board of Director.

6.1.2. Policies and practices related to Shareholders and Stakeholders

Rights of Shareholders

1. Annual general meeting of the Shareholders

1.1 Date, time, and venue of the meeting

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

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

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

1.2 Opportunity to recommend meeting agenda and to submit questions in advance of the meeting

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

2. The process of the Annual General Meeting of the Shareholders

2.1 Checking of attendance and the meeting registration

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

2.2 Meeting in attendance by the Company members of the Board

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

2.3 Meeting agenda

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

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

2.4 Vote checkers

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

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

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

Vote casting follow the principle of 1 share equal to 1 vote, and the highest number of vote, by law and regulations of the Company or others related to each meeting agenda, constitute a resolution. Chairman of the meeting is entitled to 1 additional vote casting, in addition to the number of shares that

he or she owns, this is apply only when voting results are equal, and the resolution on such agenda cannot be reached.

2.6 The Use of ballot sheet

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

2.7 Recording the minute of the meeting

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

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

3. Payment of dividends

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

4. Appointment of the Company general auditor and audit fees

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

5. Equal treatments to the Shareholders

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

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

5.2 Execution of the annual general meeting of the Shareholders

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

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

5.2.2 Sending of meeting notice and information package

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

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

5.3 Preventive measures on the use of inside information

The Company regularly notifies in writing to members of the Board, to management, and officers about the safeguarding of information that are not yet known to general public, and strict prohibition to

make use of the said information for personal interests. Information related to for examples the Company operating results, critical transactions that are sensitive to share prices, mergers and acquisitions, etc. are considered as price sensitive information. During last year, the Company did not detect or finding of any internal irregularities arises from the use of inside information.

5.4 The conduct of related party transactions

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

Stakeholders right and role

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

1. Stakeholders guiding principles

1.1 Ethical guidelines in dealing with each stakeholder

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

- (1) Exercising duty of care in directing business. Every decision to undertake or to enter into any business dealing are carefully considered and evaluated based on available information taken into account of fairness to every Shareholder.
- (2) Exercising duty of disclosure the truth and accurate information about various aspects and status of the Company such as its operating results and financial performances, financial positions, etc. on a regular basis.

(3) Exercising duty to report future and potential business directions and situations of the Company, both in positive and negative aspects, based on the review and analysis of best-known information.

(4) Exercising duty to protect the use of inside information that is not yet known to general public for personal interests and benefits.

(5) Every Shareholder is identically treated during the Annual General Meeting of the Shareholders.

Employees: The Company creates and cultivates a good working culture and environment while promoting teamwork spirit within the Company. Privacy information is fully safeguarded, and personal matters of each employee are fully respected.

The recruitment, appointment, and placement of employees are reviewed and undertaken on the basis of fair treatment, and for the mutual benefits of the Company and of the employee.

The Company provides safe and healthy work place to all employees at all times, and strictly adhere to applicable Labor Law. The Company compensates its employees who perform and meet expectations of the Company key performance index (KPI) in the form of special bonuses. The voluntarily and equally contributed provident fund scheme is set up in 2015. The Company, by all means, will not reveal or disclose any information of each employee to the third party without written consent of the employees.

Customers: The Company ascertains that only good quality and best value for money products and services of both the hotel business and the real estate development business are delivered or provided to meet the needs and expectations of its customers.

In all five hotels, the quality of services and guests satisfaction index are always measured and evaluated on a regular basis. Monthly hotel guest satisfaction index becomes one of the agendas during the monthly meeting of the management of hotels and the Company.

Competitors: The Company pursues the principle of sustainable growth. In doing this, the Company always ensures that the quality of its products and services still remain competitive when comparing with competitors. In business competition, the Company follows the practice of fair and justice method of competitions, and will not undertake any foul play or unethical actions that jeopardize long-term business relation either with business partners or its competitors.

Contractual parties and creditors: The Company adopts the principles of integrity and honesty in business dealings with partners, contractual party, and creditors, etc. The Company strictly adheres to all applicable laws in every doing of the business, so as to maintain a good business reputation of the

Company. The Company honors every terms and conditions it binds with contractual parties and creditors for example, loan repayment must be made on time and when due according to the loan agreement, collateral to the loan must be protected, etc.

Community and society: The Company places high value to the community, the society, the nature, and the environment that are directly and indirectly involved with the conduct of business of the Company. Every real estate development projects of the Company must be reviewed and approved by Environmental Impact Evaluation and Assessment Bureau (EIA) prior to the commencement of construction. The Company has, from time to time, a team of relevant management to meet and to socialize with neighbored society and community to create the sustainable good relationship.

1.2 Guidelines on the use of scarcity resources and the non-infringement of intellectual property and copyright

The Company strictly adhere to the policy of not to infringe, and not to violate the intellectual property and copyright laws, where applicable.

1.3 Lodging and filing of complaint

The lodging and filing of all complaints on all susceptible and doubtful matters that deem to violate or to refrain from a full compliance policies, procedures, and guidelines can be made to the Internal Audit Department, to the Chief Executive Officer, to the Chairman of the Executive Board, and the Chairman of the Board, as the case will be.

2. Disclosure of information and business transparency

It is a policy of the Company to do a timely disclosure of adequate information of both financial and non-financial performance of the Company to general public. This is made either in the Annual Registration Statement / Annual Report (Form 56-1 One Report), in dual languages, Thai and English.

The Company appoints the Company Secretary and Assistant to the Company Secretary to be a channel of communication between the Company and stakeholders includes the Shareholders, securities analysts, investors, government agencies, and other parties on an identical basis. Furthermore, the Company also emphasizes on regular disclosure of true and accurate, reliable, complete, and timely information, both financial and non-financial related to the Stock Exchange of Thailand via an online media such as the ELCID platform, or the website at www.set.or.th, the Company website at www.grandeasset.com.

2.1 Personal interests reporting

Since 2018, Directors, management, officers, and staffs have had to regularly report and disclose not only personal interests they have with the business of the Company, but also their spouse's and related

person's ones. The said report is sent to the Company Secretary who will in turn report of such personal interests to the Chairman of the Audit Committee within seven business days from the date of receiving the report.

2.2 Governance and control over the use of inside information

The Company cultivates knowledge of good corporate governance principles to its Board of Directors and the management on a regularly basis.

6.2. Business Ethic and Code of Conduct

The Company, as always, values and focuss on business ethical in performing business operation by defining the business code of conduct and standardizing the processes and procedures to ensure that the business operations is effective and efficiency. Moreover, the company defines the “Core Value” from the business ethical and communicates to the company employee and management teams as the following:

1. Honest, Integrity, Trustworthiness
2. Teamwork and Team Commitment as a Company
3. Achievement Orientation / Continuous Improvement
4. Empathy / Respect Individuals
5. Customer Service Orientation

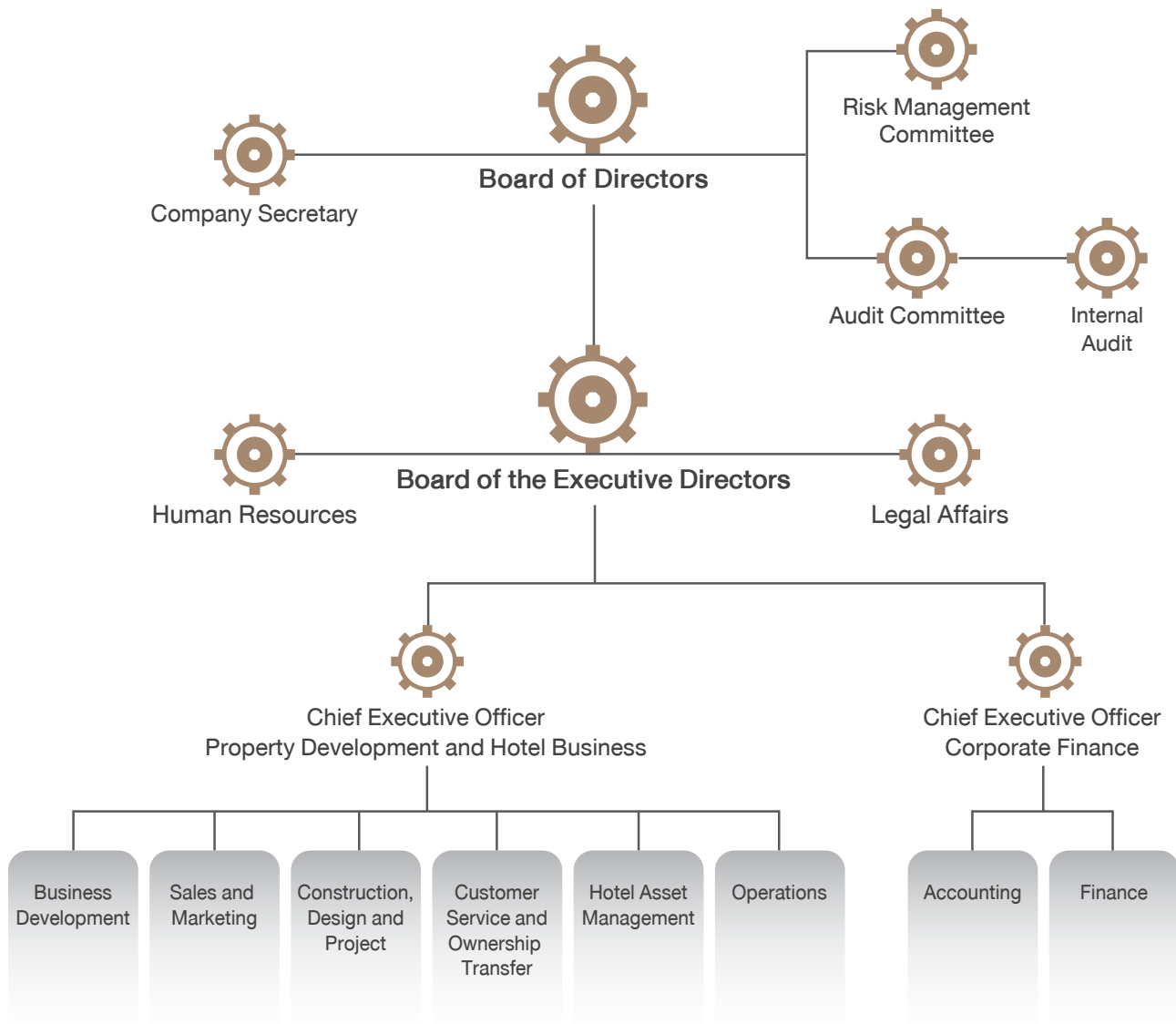
In order to make the employee and management teams to put more emphasize on the “Core Value” the company alsos sets it as a factor for evaluating the yearly performance.

6.3. Development of good governance during the year

The Compalny has been evaluated the quality of the execution of the annual general meeting of the Shareholders from the Thai Investor Association who has been nominated by The Office of the Securities and Exchange Commission (SEC). The evaluation form has been regularly revised accordingly with the revision of the related 2 regulations; the Public Act and the Securities Act.

7. Corporate Governance Structure and Important Information about the Board of Directors, Sub-committees, executives, employees and others

7.1 Corporate Governance Structure



7.2 Information about the Board of Directors

Board of Directors

As of December 31, 2022, the Board of Directors consisted of 11 members and held a total of 5 meetings, details as follows:

Name – Surname	Title	Number of Meetings Attending in year 2022	Number of Meetings Held on the year 2022
1. Mr. Wichai Thongtang	Chairman of the Board of Directors and Independent Director	5 times	5 times
2. Dr. Bhichit Rattakul	Vice Chairman of the Board of Directors	5 times	5 times
3. Mr. Sanith Adhyanasakul	Director	4 times	5 times
4. Mr. Vitavas Vibhagool	Director	4 times	5 times
5. Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Director	5 times	5 times
6. Mr. Suradej Narula	Director	5 times	5 times
7. Mr. Amarin Narula	Director	3 times	5 times
8. Mr. Lothar Richard Pehl	Director	3 time	5 times
9. Mr. Chaiwat Uthaiwan	Independent Director and Audit Committee	5 times	5 times
10. Mr. Pornchai Kittipanyangam	Independent Director and Chairman of Audit Committee	5 times	5 times
11. Dr. Boonrux Yodpheth	Independent Director and Audit Committee	5 times	5 times

Authorized Directors

- (1) Mr. Wichai Thongtang, Mr. Bhichit Rattakul, Mr. Sanith Adhyanasakul, Mr. Vitavas Vibhagool, any two of these four directors sign jointly to bind the Company and affixing the Company seal; or

- (2) Mr. Bhichit Rattakul or Mr. Chainid Adhyanasakul or Mr. Vitavas Vibhagool sign jointly with Ms. Wilawun Leongnarktongdee or Mr. Suradej Narula or Mr. Amarin Narula, totaling two directors and affixing the Company seal.

Scopes, authorities, and responsibilities of the Board of Directors

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

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

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

Term of the Board of Directors

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

7.3 Information about Sub-Committees

Board of the Executive Directors

As of December 31, 2022, the Board of Executive Directors consisted of 6 members as listed below:

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

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

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

1. To consider the allocation of the annual budget as proposed by the management before further propose to the Board of Directors for consideration and approval, and to consider and approve the change and the increase of the annual budget in case of urgent matter during the period in which there are no any Board of Directors Meeting, and then proposed to the Board of Directors for acknowledgement in the next meeting.
2. To approve the expenses in an amount not exceeding 10 Million Baht.
3. To approve the significant investments which are specified in the annual budget as assigned by the Board of Directors or as approved in principle by the Board of Directors.
4. To consider and approve the purchase of land in an amount not exceeding 500 Million Baht, whereby each approval of the purchase of land shall be required to specify the preliminary plan and project feasibility in order to support the consideration.
5. To consider and approve the specification of the budget of project costs in an amount not exceeding 1,000 Million Baht, whereby each of the preliminary plan and project feasibility shall be revised in order to support the consideration.
6. To consider and approve the amendment of the budgets of business development and project construction works (new projects of real estates and hotels) in an amount not exceeding 10% of the existing amount or not exceeding 100 Million Baht.

7. To consider and approve the applications for all credit facilities from financial institutions for project financing in an amount not exceeding 1,000 Million Baht per project, excluding the amount for letters of guarantee for infrastructure which shall be in compliance with the conditions and requirements of the financial institution which provides such credit facility.
8. To consider and approve the applications for all credit facilities from financial institutions for working capital and refinance, including repayment of debts of the Company in an amount not exceeding 500 Million Baht.
9. To consider and approve the procurements in the amount not exceeding 30 Million Baht in case they are not specified in the annual budget as assigned by the Board of Directors of the Company or as approved in principle by the Board of Directors.
10. To consider and approve the estimated liabilities which may be occurred in the future (accounting wise) in the amount not exceeding 20 Million Baht per year.
11. To act as the consultant of the management in relation to the policies of finance, investment, marketing, personal administration and other operations.
12. To allocate the pensions and rewards which have already been approved by the Board of Directors to the Company's staffs or employees or any persons who work for the Company.
13. To supervise the business operations and/or daily managements of the Company.
14. To specify the management structure and to appoint the management team, a person in the management team and general manager of hotel, including to nominate an appropriate person to be the Chief Executive Officer to the Board of Directors of the Company for consideration and approval.
15. To perform other duties as assigned by the Board of Directors.

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

Audit Committee

As of December 31, 2022, the Company Audit Committee consisted of 3 members as listed below:

- | | | |
|----|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. | Mr. Pornchai Kittipanyangam | Chairman of Audit Committee |
| 2. | Dr. Boonrux Yodpheth | Audit Committee Member |
| 3. | Mr. Chaiwat Uthaiwan | Audit Committee Member |

(Added the position on April 20, 2022)

Remark: Mr. Wattana Suthipinijtham resigned from April 21, 2022

Scopes, authorities, and responsibilities of the Audit Committee

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

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

7. To perform any other duty as assigned by the Company Board of Directors, with the consent of the Audit Committee.
8. To consider review and approve the internal audit annual plan including to consider and state the opinion of the reasonableness of Internal audit annual budget.

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

Risk Management Committee

As of December 31, 2022, the Company Risk Management Committee consisted of 2 members as listed below:

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Mr. Chaiwat Uthaiwan | Chairman of Risk Management Committee |
| 2. | Mr. Pornchai Kittipanyangam | Risk Management Committee Member |
- (Added the position on April 20, 2022)

Remark: Mr. Wattana Suthipinijtham resigned from April 21, 2022

Scopes, authorities, and responsibilities of the Risk Management Committee

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

1. Reviewing and proposing the policy of the risk management and the acceptable risks to the Board of Directors for consideration and approval.
2. Supervision of the development and the compliance with the framework of the risk management for the entire organization.
3. Reviewing the report of the risk management to follow up the important risks and proceeding to ensure that the organization has the management of risks in sufficient and appropriate manner.
4. Proposing the overall risk of the Company including the adequacy of the Company's internal control system for management of various important risks to the Board of Directors of the Company.

5. Suggestion to the Company in the works of the risk management and consideration of amendment of the information concerning the development of the risk management system.
6. Having the power to appoint the working group for evaluation and following up the risks of the Company.
7. Other matters as the Board of Directors will assign concerning the risk management.

7.4 Management

As of December 31, 2022, the Management comprises of 8 members as listed below:

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

- Remark:**
1. The Company does not have the position of Deputy Chief Executive Officer of Customer Service and transfer of ownership, Hotel property management department and Finance department.
 2. List of executives above complies with the definition of executives of the SEC Notification.

Remuneration of Directors, Executive Director and Management

Directors' remuneration

Name – Surname	Title	Meeting Allowance (Baht)				
		Board of Directors	Audit Committee	Board of the Executive Directors	Risk Management Committee	Total (Baht)
Mr. Wichai Thongtang (Added the position of independent director on February 22, 2022)	Chairman of the Board of Directors and Independent Director	250,000	-	-	-	250,000
Dr. Bhichit Rattakul	Vice Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Board of Executive Directors	250,000	-	120,000	-	370,000
Mr. Sanith Adhyanasakul	Director	200,000	-	140,000	-	340,000
Mr. Vitavas Vibhagool	Director	200,000	-	140,000	-	340,000
Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Director	250,000	-	140,000	-	390,000
Mr. Suradej Narula	Director	250,000	-	130,000	-	380,000
Mr. Amarin Narula	Director	150,000	-	140,000	-	290,000
Mr. Lothar Richard Pehl	Director	not accepting	-	-	-	-
Mr. Chaiwat Uthaiwan (Added the position of audit committee on April 20, 2022)	Independent Director, Audit Committee and Chairman of Risk Management Committee	250,000	150,000	-	200,000	600,000
Mr. Pornchai Kittipanyangam (Added the position of risk management committee member on April 20, 2022)	Independent Director, Chairman of Audit Committee and Risk Management Committee Member	250,000	200,000	-	150,000	600,000
Mr. Wattana Suthipinijtham (resigned on April 21, 2022)	Independent Director, Audit Committee and Risk Management Committee Member	50,000	50,000	-	50,000	150,000
Dr. Boonrux Yodpheth	Independent Director and Audit Committee	250,000	200,000	-	-	450,000
Total Directors' Remuneration (Baht)		2,350,000	600,000	810,000	400,000	4,160,000

Executive Director and Management remuneration

For the year 2022 (Jan.-Dec.), the Company has paid remuneration for executive directors and management of 12 persons (according to the list of executive directors and management, item 7.3 and 7.4), consisting of salaries, bonuses and other benefits., total amount 52,157,134.00 Baht (Fifty-two million one hundred fifty-seven thousand one hundred thirty-four baht only).

7.5 Information about employees

Personnel

The company has a total of 954 employees. For the year 2022 (Jan.-Dec.) the company has paid compensation to employees total 431,350,845.25 baht (Four hundred thirty-one million three hundred fifty thousand eight hundred forty-five baht and twenty-five satang), which the return includes salary, overtime pay, living allowance, etc. The details can be summarized as follows:

Number of employees and compensation

2022 (Jan.-Dec.)	Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited*	Honor Business Company Limited	Owendelle Company Limited
Operation/service personnel (person)	495	194	61
Administrative staff (person)	79	13	-
Employees in the head office (person)	112	-	-
Total (person)	686	207	61
Employee compensation (Baht)	355,576,448.47	63,786,645.70	11,987,751.08

Remark: *Includes the number of employees and compensation of The Westin Grande Sukhumvit and Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit.

Labor Dispute in the past 3 years

- None-

Personnel Development Policy

The Company has been committed in sustainable development, qualified personnel is an important factor to achieve such purpose, particularly in providing services business being one of core businesses of the Company. As a result, the Company has laid down personnel development policy together with continuous and consistent improving the efficient of management. Therefore, personnel shall possess positive attitude both within themselves and towards the Company, peers, and most importantly customers who expect to receive goods and services from the Company. Such consistent development and training shall encourage personnel to be alert, possess positive attitude and creativity so that all knowledge shall be implemented efficiently with full potential and accordingly attain the Company purpose as expected.

The Company has allocated annual budget to encourage executives and personnel to attend training and undergo development, either on the job training with assigned mentor, or at other forums as organized by other hotels within Marriot International, other educational and outside institutes. The Company dispatches executives and personnel to attend those trainings based on skill, attitude, behaviours and future potential as should deserve further enhancement and development for the purpose of efficient implementation to suit the purpose of the Company. In addition, the Company expects and places importance to transfer of experience and knowledge from executive level to other personnel so that all personnel shall perform duty to their utmost potential.

The Company has placed importance on internal development in 4 major areas i.e. business administration, hotel, real estate management, organizational development and leadership as well as self development. External development will enhance specific knowledge such as professional accounting, taxation and laws in relation to operation of the Company business, information technology, human resource administration and foreign language etc.

7.6 Other Important Information

7.6.1 Company Secretary

The Board of Directors has appointed Mr. Somchai Treeratanapitak, Executive Vice President Legal Affair, acting as the Company Secretary on 29 January 2016 with duties and responsibilities as per attachment 1.

7.6.2 Chief of Internal Audit Unit

Mr. Roj Sugeethorn had been recruited to be the Chief of Internal Audit Unit since October 2009 after carefully and thoroughly selection from qualified persons. The Audit Committee is of the opinion that Mr. Roj Sugeethorn poses the qualification and suitable experiences for the Chief of Internal Audit Unit. During the year Mr. Roj Sugeethorn regularly report the Audit Committee of the process and procedures to increase the efficiency of work operation including review the defined process and procedures, audit the transactions, and give the recommendation accordingly with the good governance principal to the operation unit. The Audit Committee regularly the Chief of Internal Audit Unit on the yearly basis. The details of Chief of the Audit Unit are as the attachment 3.

7.6.3 Audit Fees

Total Audit fees of the company and the subsidiaries for 2022 is Baht 5,136,000. The details are as the following

No	Companies	Audit Firms	Auditor Name	Audit Fees
1	Grand Asset Hotels and PropertyPCL.	Pricewaterhouse Coopers ABAS Ltd.	Ms. Rodjanart Banyatananusard C.P.A. Registration No. 8435	2,700,000
2	Subsidiaries	Pricewaterhouse Coopers ABAS Ltd.	Ms. Rodjanart Banyatananusard C.P.A. Registration No. 8435	1,240,000
3	Subsidiaries	EY Office Limited	Mr. Samran Taengcham C.P.A. Registratiion No. 8021	1,196,000
Total Audit Fees				5,136,000

8. Corporate Governance Report

8.1 Summary of performance of duties of Director in the past year

8.1.1 Appointment of Audit Committee / Independent director

Audit Committee / Independent Director

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

1. Holding shares not exceeding one percent of the total number of shares with voting rights of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, including shares held by related persons of such independent director;
2. Neither being nor used to be an executive director, employee, staff, advisor who receives salary, or controlling person of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, same-level subsidiary company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing status has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office. Such prohibited characteristic shall not include the case where the independent director used to be a government official or advisor of a government unit which is a major shareholder or controlling person of the applicant;
3. Not being a person related by blood or legal registration as father, mother, spouse, sibling, and child, including spouse of child, executive, major shareholder, controlling person, or person to be nominated as executive or controlling person of the applicant or its subsidiary company;
4. Neither having nor used to have a business relationship with the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, in the manner which may interfere with his independent judgement, and neither being nor used to be a significant shareholder or controlling person of any person having a business relationship with the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing

relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office.

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

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

5. Neither being nor used to be an auditor of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, and not being a significant shareholder, controlling person, or partner of an audit firm which employs auditors of the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, unless the foregoing relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office;
6. Neither being nor used to be a provider of any professional services including those as legal advisor or financial advisor who receives service fees exceeding two million baht per year from the applicant, its parent company, subsidiary company, associate company, major shareholder or controlling person, and not being a significant shareholder, controlling person or partner of the provider of professional services, unless the foregoing relationship has ended not less than two years prior to the date of filing an application with the Office;
7. Not being a director appointed as representative of directors of the applicant, major shareholder or shareholder who is related to major shareholder;
8. Not undertaking any business in the same nature and in competition to the business of the applicant or its subsidiary company or not being a significant partner in a partnership or being an executive director, employee, staff, advisor who receives salary or holding

shares exceeding one percent of the total number of shares with voting rights of other company which undertakes business in the same nature and in competition to the business of the applicant or its subsidiary company;

9. Not having any other characteristics which cause the inability to express independent opinions with regard to the applicant's business operations.

Qualification of the Audit Committee Members: A committee member must possess full qualifications according to the criteria as follows:

1. Appointed by the company board of director or the resolution of annual shareholder meeting to be Audit Committee
2. Independent Director and
 - 2.1 Not being a director authorized by the Board of Director to make any decision in the business operation of the company, its parent company, its subsidiary company, its affiliate company, its subsidiary company at the same level, major shareholder or controlling person of the company. And
 - 2.2 Not being a director of a parent company, its subsidiary company or its subsidiary company at the same level which is a listed company.
3. Being an independent director with full qualifications as per the definition of independent directors as specified by the notification of SET.
4. Having sufficient knowledge and experience to conduct the duty as an audit committee member.

Directors and Management

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

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

1. Each shareholder shall have one vote per one share.

2. Each shareholder shall freely cast his/her vote for one or more candidates to be appointed as Board members.
3. Person or persons who receive the highest votes and those who received the second highest votes shall be appointed as the Board members. In case numbers of votes are equal among nominated persons, the Chairman of the meeting shall cast the deciding vote.
4. At every annual general meeting, one-third of the directors, or if the number of directors is not a multiple of three, then the number nearest to one-third must retire from office. The directors retiring from office in the first and second year after the registration of the Company shall be selected by drawing lots. In subsequent year, the directors who have held office longest shall retire. A director who vacates office under this section may be re-elected.
5. Any directors who wish to resign from the position shall submit a resignation letter to the Company and the resignation shall be effective from the date on which the Company receives the resignation letter.

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

8.1.2 Supervision of Subsidiaries and Associates' operation

The company had formulated the subsidiaries to maintain the benefit to the main business of the company, the company own the hundred percent share of the subsidiaries, so the company has established management structure for subsidiaries and associates to oversee management and be responsible for operations of subsidiaries and associates by nominating the directors and managements of the subsidiary company. Such persons were approved by the board of directors shall be, on behalf of the company, director and executives of the subsidiary companies to supervise and establish management policies as if it were a unit of the company, every business decision was based upon the benefit to the main business.

However, to make the transparent management, the company had adequately and completely disclosed the financial and operation information, the connected transaction, the acquisition and disposal of asset or any major business transaction. The criteria to disclose the information based on the same criteria and standard the company used.

In order to ensure that the internal control of the subsidiaries and associates is adequate and sufficient, the company established the internal control system by assignin the Internal Audit Unit to regularly to conduct the engagement and reive the subsidiaries and associate's business transactions. Moreover, the subsidiaries and associate business transactions is required by the defined poliy to be review, comment, and arppover by the Company Board of Director.

8.1.3 Corporate Governance Monitor and Follow Up

Anti Corruption Policy

The conduct of every business transactions of the Company is governed by principle of corporate good governance. All business engagements and commercial dealings of the Company must be transparent, economically justify, explainable and auditable, and are carried out for the benefits of every stakeholders. This governing principle and the duty of obedience and to strictly adhere to every local applicable law are well communicated to all employees on a Companywide. The Company regularly spends time and resources to cultivate good and professional business mindsets and practices to every of its employees that every kind of frauds, embezzlements, and the acts of corruptions are not acceptable and subject to a severe penalty and disciplinary actions by the Company. This includes for examples, offering bribe, valuable gifts, to government officers, to individual, to a management of counter party, etc. in an exchange for deals, licensed, concessions, etc. A well written policy on the anti-corruption of the Company is published, communicated, and applied to every business transactions and business dealings on a company wide basis. A newly recruit officers and staffs of the Company must be notified with this policy prior to their placements. The Company management has duty and commitment to communicate on a regular basis to their subordinates about the anti-corruption policy.

Guidelines

The Company Board of Directors encourages a full investigation and disclosure of every doubtful act in doing business where fraudulent and corruptions are susceptible, in addition the Board of Directors aims to;

- (1) Cultivate the anti-corruption mindset and culture to every employee on a companywide.
It is the duty and responsibility of every employee to act against corruptions of all forms, and to prevent fraudulent and embezzlements of all kinds.
- (2) The Company shall not and do not support direct or indirect activities involving dishonesty, bribery, and corruption by the directors, the management, and employee.

- (3) Employee is strictly prohibited from receiving any kinds of benefits, high valuable gifts, unreasonable entertainments, gratuity payments, compensations, etc. that are offered by another party without knowing a clear intention and motivation. However, donation made by the Company to any social and charitable organizations is allowed and must be transparent with proper approval.
- (4) The Company shall organize an ongoing program to create anti-corruption awareness to every employee.
- (5) The Company shall embed a sound control environment in every aspect of work such as in the purchasing activity, the sales and marketing activity, construction activity, etc. This is to ensure that the conducts of every business transactions are transparent and free from any acts of corruptions and frauds.
- (6) Employees can receive a reasonable value of gifts, entertainments, give a ways, etc. that is offered by a business counter party of the Company, from time to time, and only when such offerings are business traditional and customary practices.
- (7) Employee must be refrained from accepting gifts, entertainments, vouchers, gratuities, give a ways, etc. that deem not to relate with the business of the Company of all kinds. In case of doubts, employees should seek for advices and proper authorizations from his or her immediate supervisor.

Usage of internal information pollicy

The directors and executive officers of the Company including their spouse and minor children report the holding of securities and report the changes in the Company's securities holdings to The Securities and Exchange Commission (SEC).

Prohibiting directors, executives and employees of the Company to use the information that hasn't been disclosed of the Company that have or may have an impact on the price of the securities of the Company, which they have learned by their positions or statuses to purchase, sell, offer to buy or sell, persuade others to buy or sell, offer to buy or sell shares or other securities of the Company (if any), whether directly or indirectly, in a manner that is likely to cause damage to the Company whether directly or indirectly. And whether such action would benefit themselves or others or would not benefit themselves or others

Business Confidentiality Policy

The Company's confidential business information shall not be disclosed according to the degree of significance of each piece of information, which includes public information,

undisclosed information, confidential information, and strictly confidential information. Usage of internal information is confined by duties and responsibilities.

The Company requires the Board of Directors, Executives, employees, workmen, and sub-contractors shall not disclose such confidential information, documents and commercial secret no matter they are on duty or not. Moreover, they shall keep the company's undisclosed/secret information and documents and shall be aware of and follow processes and procedures of information security in order to ensure such information is not disclosed carelessly.

Disclosure of information to public

The Company's designated representative shall approve the information disclosure to be released to the public, that approval of the release of information relating to and/or under responsibilities of Board of Director shall be made by the Board of Director. The Company Secretary is the business units appointed to disclose information to the public. Information shall be prepared by the responsible parties

Whistleblowing

The lodging and filing of all complaints on all susceptible and doubtful matters that deem to violate or to refrain from a full compliance policies, procedures, and guidelines can be made to the Internal Audit Department, to the Chief Executive Officer, to the Chairman of the Executive Board, and the Chairman of the Board, as the case will be.

There is no whistleblowing in 2022

8.2 Summary of performance of duties of Audit Committee in the past year

8.2.1 Number of audit committee meeting attending

As of 31 December 2022, the Audit Committee comprises of 3 members as listed below.

There were 4 meetings held during 2022

Name – Surname	Title	Number of Meetings Attending in year 2022	Number of Meetings Held on the year 2022
Mr. Pornchai Kittipanyangam	Independent Director, Chairman of Audit Committee and Risk Management Committee	4 times	4 times
Mr. Chaiwan Utaiwan	Independent Director, Chairman of Risk Management Committee and Audit Committee	4 times	4 times
Dr. Boonrux Yodpheth	Independent Director and Audit Committee	4 times	4 times

8.2.2 Performance of duties of Audit Committee

The Audit Committee of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited consists of 3 independent directors, Mr. Pornchai Kittipanya-Ngam, Mr. Chaiwan Utaiwan and Dr. Boonrux Yodpetch who were appointed by the shareholders at the annual general shareholders' meetings. The audit committee performs its duties under the scope of work of the audit committee announced by The Stock Exchange of Thailand (SET).

The Audit Committee performed the duties in accordance with the scope of the responsibilities assigned by the Company's Board of Directors, in supervising the operations of the Company to ensure that the Company's financial reports are complete and accurate and information is sufficiently disclosed, supervised the internal audit process to ensure the proper internal control is in place, and ensure that the business operation is transparent and complied with prescribed rules and regulations and focuses on highly benefit of the shareholders.

The Audit Committee has met four times during 2022. Each meeting, which related to financial reporting, was also attended by external auditor without the presence of the management. Also, the internal audit is supervised by the Audit Committee and its manager reports directly to the audit committee. The Audit Committee has performed its duties that could be summarized as follows:

1. Approval of the audited financial statements
2. Review and approval of the practice guidelines for entering into connected transactions
3. Reviews of the internal control system and risk management
4. Reviews of compliance with laws, rules and regulations
5. Supervision of the internal control function
6. The report on the operational performance
7. Selection of the auditors for 2022

In 2022, the Audit Committee has performed its assigned duties and responsibilities, using the members' knowledge and competence with carefulness and sufficient independence, without limitation to access to information from the executives, staff members or the relevant people.

8.3 Summary of performance of duties of Risk Management Committee in the past year

8.3.1 Number of risk management committee meeting attending

As of 31 December 2022, the Risk Committee comprises of 2 members as listed below.

There were 4 meetings held during 2022

Name – Surname	Title	Number of Meetings Attending in year 2022	Number of Meetings Held on the year 2022
Mr. Chaiwat Uthaiwan	Independent Director, Chairman of Risk Management Committee and Audit Committee	4 times	4 times
Mr. Pornchai Kittipanyangam	Independent Director, Chairman of Audit Committee and Risk Management Committee	4 times	4 times

8.3.2 Performance of duties of Audit Committee

The Risk Management Committee of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited consists of 2 independent directors, Mr. Chaiwat Uthaiwan and Mr. Wattana Suthipinijtham who were appointed by the company director.

The Risk Management Committee has met four times during 2022. Each meeting, the Risk Management Committee has given comment and opinion the the risk and the risk factor to the management team. The Risk Management Committee has performed its duties that could be summarized as follows:

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

In 2022 , the Risk Management Committee has performed its assigned duties and responsibilities, using the members' knowledge and competence with carefulness and sufficient independence, without limitation to access to information from the executives, staff members or the relevant people.

9. Internal Control and Related Party Transactions

General system of internal control of the company during the year 2022 is described as follows:

9.1 Internal Control

9.1.1 Summarize of Company Director toward Internal Control

1. Control environment

The company always realizes the significance of having the organizational structure that promotes the balance of power and cross-checking among various duties and responsibilities within the organization. Annual business goals and objectives must be reviewed by the Board of Directors, and the Board of Executive Directors.

2. Risk assessment and the management of risks

The major focuses on the business of the company would be to optimize the use of its resources, given the need, significance, and priority of its business transactions aiming for a better operating performance in the midst of intense competition, and uncertainty of the economics, etc.

The company formulated the Risk Management Committee, to aware of and put a lot of concentration on the risk mitigation action. With the closing monitor the risk, the risk management committee held the risk management director meeting at least on a quarterly basis. For the year 2022, the company organized 4 risk management director meetings.

3. Internal control activities

The company carries out the control protocol including segregation of duties allowing cross-checking, limit the financial amount of approval of authority in spending the company's budget in a written document and follow up on the performance of subsidiary companies. The company is careful in doing business with other related parties which might have conflict of interest to the company such as, but not limited to, those parties having no right to participate or vote in any activities and company can not only review those business transaction as required by the Securities and Exchange Commission (SEC) and Stock Exchange of Thailand (SET) but also disclose information on the personnel or related business transactions according to the accounting standard.

The Internal Audit department determines an annual internal audit plan which has been considered and approved by the Audit Committee. The Internal Audit department accordingly conducts the report of the internal audit to review findings and weakness of internal control to report the management for corrective actions. The internal audit report is also given to the attention of the Audit Committee and is available and accessible to an external auditor.

9.1.2 Control Deficiencies found and managed in 2022

Control deficiencies found by Internal Audit Department in 2022 is mostly human error from operating not complied and lack of clearly understand with defined processes and procedure. The deficiencies found may be normally occurred from the operation and those are not the major deficiencies. Those control deficiencies found are managed in time and yield no severe effect to the company business operation.

9.1.3 Disagreement resolution from the Audit Committee toward the Board of Director resolution

- NA -

9.1.4 Audit Committee resolution toward the Chief of Internal Audit Unit

Mr. Roj Sugeethorn had been recruited to be the Chief of Internal Audit Unit since October 2009 after carefully and thoroughly selection from qualified persons. The Audit Committee is of the opinion that Mr. Roj Sugeethorn poses the qualification and suitable experiences for the Chief of Internal Audit Unit. During the year Mr. Roj Sugeethorn regularly report the Audit Committee of the process and procedures to increase the efficiency of work operation including review the defined process and procedures, audit the transactions, and give the recommendation accordingly with the good governance principal to the operation unit. The Audit Committee regularly the Chief of Internal Audit Unit on the yearly basis.

9.1.5 Authority the appointment, transfer, and dismissal of the Chief of Internal Audit Unit

Audit Committee has authority to review the Company internal control system and internal audit system to ensure that they are suitable, adequate and efficient. To determine the Internal Audit Unit has independency, as well as to approve the appointment, transfer, and dismissal of the Chief of Internal Audit Unit or any other similar unit in charge of an internal audit and internal control.

9.2 Related Party Transactions

1. Related party transactions of Grande Asset Hotel & Property Public Co., Ltd. (Grande) and its subsidiaries

Corporate/Relationship	Transaction detail	Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
		2022	2021	2020	
Subsidiary name Honor Business Co., Ltd. Relationship : - Grande holds 100% - Directors of Honor Business Co., Ltd. similar with directors of Grande - Dr. Bhichit Rattakul - Mr. Sanith Adhyanasakul - Mr. Vitavas Vibhagool - Mr. Amarin Narula - Ms. Wilawun Leongnarktongdee	Loans to related parties				The Company loaned the money to the Honor Business Co., Ltd. That is the company subsidiary, which the company hold 100% share, for using in operating the business. The interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost plus 0.25% per annum and no guarantee required. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the necessary financial support for the subsidiary and the interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost plus 0.25% per annum and no guarantee required was reasonable.
	Loans to and interest receivable from related parties				
	1 Jan.	210.86	139.30	31.32	
	Increase	115.39	132.24	107.98	
	(Less Allowance for impairment of Loans) (Decrease) 31 Dec.	(112.40) - 213.85	(60.67) - 210.86	- - 139.30	
	Interest income	21.89	12.74	4.47	
	Management fee				The Company serviced the Honor Business Co., Ltd. by charging the monthly management fee. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the normal transaction to support the operation of the subsidiary and was reasonable.
	Management income	4.10	4.24	4.05	
	Advance income for hotel				The normal transaction with the subsidiary and charging according to the agreement. <u>Comment of Audit Committee</u> This normal transaction was not brought to the Audit Committee Meeting
	A/P - others				
	1 Jan.	0.48	1.12	-	
	Increase	3.06	3.60	3.03	
	(Decrease)	(3.54)	(4.24)	(1.91)	
	31 Dec.	-	0.48	1.12	

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
<p><u>Subsidiary name</u> EV Grand Co., Ltd.</p> <p><u>Relationship :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grande holds 100% - Directors of EV Grand Co., Ltd. similar with directors of Grande - Dr. Bhichit Rattakul - Mr. Sanith Adhyanasakul - Mr. Vitavas Vibhagool - Mr. Amarin Narula 	Management fee	A/R - Other 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Jan.	- 1.28 (1.28) =	- 1.28 (1.28) =	- 1.28 (1.28) =	<p>The Company serviced the EV Grand Co., Ltd. by charging the monthly management fee.</p> <p><u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the normal transaction to support the operation of the subsidiary and was reasonable.</p>
		Management income	1.20	1.20	1.20	
	Loans from related parties	Loans from and interest expenses to related parties 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Jan.	226.52 1.51 (1.82) 226.21	226.35 1.40 (1.23) 226.52	226.11 1.70 (1.46) 226.35	
		Interest expenses	1.51	1.40	1.70	<p>The Company borrowed the money from the EV Grand Co., Ltd. That is the company subsidiary, which the company hold 100% share, for using in operating the business. The interest rate was based upon 12-month fixed account interest rate plus 0.25% per annum and no guarantee required.</p> <p><u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the normal financial support and was reasonable.</p>

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
<u>Subsidiary name</u> Owendelle Co., Ltd. <u>Relationship :</u> - Grande holds 100% - Directors of Owendelle Co., Ltd. similar with directors of Grande - Dr. Bhichit Rattakul - Mr. Sanith Adhyanasakul - Mr. Vitavas Vibhagool - Mr. Amarin Narula - Ms. Wilawun Leongnarktiongdee	Loans to related parties	Loans to and interest receivable from related parties 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	113.84 9.94 (4.87) <u>118.91</u>	112.46 11.05 (9.67) <u>113.84</u>	119.23 6.78 (13.55) <u>112.46</u>	The Company loaned the money to the Owendelle Co., Ltd. That is the company subsidiary, which the company hold 100% share, for paying the transferred assets price and using in operating the business. The interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost plus 0.25% per annum and no guarantee required. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the necessary financial support for the subsidiary and the interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost plus 0.25% per annum and no guarantee required was reasonable.
		Interest income	8.44	7.25	6.78	
	Management fee	Management income	3.97	4.36	3.86	
	Advance income for hotel	A/P - others 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	0.63 2.25 (2.88) <u>-</u>	0.89 4.07 (4.32) <u>0.63</u>	- 2.07 (1.18) <u>0.89</u>	
						<u>Comment of Audit Committee</u> This normal transaction was not brought to the Audit Committee Meeting.

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
	Dividend income	Dividend income	2022	2021	2020	
Subsidiary name Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited Relationship : - Grande holds 97.00 ¹ - Directors of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, similar with directors of Grande - Mr. Wichai Thongtang - Dr. Bhichit Rattakul - Mr. Sanith Adhyanasakul - Mr. Vitavas Vibhagool - Ms. Wilawun Leongnarktiongdee - Mr. Amarin Narula ¹ On 25 April 2018, Grande holds 98.48% and sold 1.25 million shares (1.34%) on 30-31 March 2021. On 24 February 2022, Grande sold 1.42 million shares (0.14%). The subsidiary registered these changes. As a result, the company's shareholding proportion in a subsidiary decrease to 97.00%	Dividend income	Dividend income	-	-	132.44	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. paid 2019 interim dividend, which is Baht 1.4346 per share. Comment of Audit Committee This normal transaction was not brought to the Audit Committee Meeting.
	Management fee	Management income	0.15	0.15	-	The Company serviced the Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. by charging the monthly management fee. Comment of Audit Committee This transaction was the normal transaction to support the operation of the subsidiary and was reasonable.
	Loans from related parties	Loans from and interest expenses to related parties				The Company borrowed the money from the Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. That is the company subsidiary, which the company hold 97.00% share, for using in operating the business. The interest rate was fixed and debt covenant was according to the debt agreement. Comment of Audit Committee This transaction was the necessary financial support, the interest rate was fixed and debt covenant was according to the debt agreement was reasonable.
		1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec. Interest expenses	3,901.90 442.82 (352.78) 3,991.94	- 4,061.62 (159.72) 3,901.90	- - - -	
	Advance income for hotel	A/P – others 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	323.60 0.44 1.24 (1.68) -	150.35 0.14 0.89 (0.59) 0.44	- - 0.28 (0.14) 0.14	The normal transaction with the subsidiary and charging according to the agreement. Comment of Audit Committee This normal transaction was not brought to the Audit Committee Meeting.

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
<u>Joint venture name</u> Grand Star Co., Ltd. <u>Relationship :</u> - Grande holds 40% - Directors of Grand Star Company Limited. similar with directors of Grande. - Mr. Sanith Adhyanasakul - Mr. Viavas Vibhagool	Loans to related parties	Loans to and interest receivable from related parties 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	443.81 40.38 (29.87) 454.32	204.57 253.11 (13.87) 443.81	81.47 128.10 (5.00) 204.57	The Company loaned the money to the Grand Star Co., Ltd. for buying land and paying the related transactions. The interest rate was based upon the MLR minus 0.225% per annum semi annually revised and no guarantee required. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the necessary financial support for the joint venture and the interest rate was based upon the MLR minus 0.225% per annum semi annually revised and no guarantee required was reasonable.
		Interest income	32.38	21.11	8.10	
	Management fee, Sub-lease	AVR – others 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	3.06 41.34 (42.22) 2.18	0.97 36.95 (34.86) 3.06	0.03 37.25 (36.31) 0.97	
		Management income	33.00	33.00	33.00	
						The Grand Star Co., Ltd. sub-leased the company for operating business. <u>Comment of Audit Committee</u> This normal transaction was not brought to the Audit Committee Meeting. The Company serviced the Grand Star Co., Ltd. by charging the monthly management fee. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the normal transaction to support the operation of the subsidiary and was reasonable.

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
Joint venture name Grand River Forest Co., Ltd. Relationship : - Grande holds 42% - Directors of Grand River Forest Company Limited. similar with directors of Grande. - Mr. Sanith Achyanasakul - Mr. Vitavas Vibhagool	Loans to related parties	Loans to and interest receivable from related parties 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	376.34 23.72 (400.06) =	332.14 65.45 (21.25) 376.34	323.31 28.53 (19.70) 332.14	The Company loaned the money to the Grand River Forest Co., Ltd. for buying land and paying the related transactions. The interest rate was based upon the MLR minus 0.225% per annum semi annually revised and no guarantee required. Comment of Audit Committee This transaction was the necessary financial support for the joint venture and the interest rate was based upon the MLR minus 0.225% per annum semi annually revised and no guarantee required was reasonable.
		Interest income	14.90	23.45	20.14	
	Management fee	A/R – others 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	- 12.84 (12.84) =	8.56 12.84 (21.40) =	- 8.56 - 8.56	
		Management income	12.00	12.00	22.00	

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
<u>Joint venture name</u> Grand Global Gloves Co., Ltd. <u>Relationship :</u> - Grande holds 50.50% - Directors of Grand Global Gloves Company Limited, similar with directors of Grande. - Dr. Bhichit Rattakul - Mr. Sanith Adhyanasakul	Loans to related parties	Loans to and interest receivable from related parties 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	308.12 119.74 (77.91) <u>349.95</u>	- 317.69 (9.57) <u>308.12</u>	- - - =	The Company loaned the money to the Grand Global Gloves Co., Ltd. for using in transferring the ownership of land transactions and paying the related transactions. The interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost (only for this amount of loan) plus fixed rate per annum and no guarantee required. <u>Comment of Audit Committee</u> This transaction was the necessary financial support for the joint venture and the interest rate was based upon the weighted average of the company financial cost plus fixed rate per annum and no guarantee required was reasonable.
		Interest income	28.87	14.19	-	
	Management fee	A/R – others 1 Jan. Increase (Decrease) 31 Dec.	0.32 1.94 (0.97) <u>1.29</u>	- 1.12 (0.80) <u>0.32</u>	- - - =	
		Management income	1.80	1.05	-	

Corporate/Relationship	Transaction detail		Transaction size (Million Baht)			Reason and Necessary
			2022	2021	2020	
Parent Thai Property Public Company Limited Relationship : - Thai Property Plc. holds 35.48% - Directors of Thai Property Plc. similar with directors of Grande. - Dr. Bhichit Rattakul	Loans from related parties	Loans from and interest expenses to related parties				The Company borrowed the money from the Thai Property PCL. that is the parental company, which hold 35.48% of the company share, for using in operating the business. The interest rate was 6.25% per annum and no guarantee required. Comment of Audit Committee This transaction was the necessary financial support for company and the interest rate was 6.25% per annum and no guarantee required was reasonable
		1 Jan.	32.37	30.49	169.32	
		Increase	1.87	1.88	6.35	
		(Decrease)	-	-	(145.18)	
Ultimate parent Property Perfect Public Company Limited Relationship : - Property Perfect Plc. holds 8.58% - Directors of Property Perfect Plc. similar with directors of Grande. - Mr. Sanith Adhyanasakul	Advance payment	Advance payment and A/R – others				The transaction was about advance payment of the company for the Property Perfect PCL. for a project. Comment of Audit Committee This transaction was the support for normal business operation and was reasonable.
		1 Jan.	-	87.36	-	
		Increase	-	-	87.36	
		(Decrease)	-	(87.36)	-	
		31 Dec.	34.24	32.37	30.49	
		Interest expenses	1.72	1.73	5.93	
			-	-	87.36	
		Other income	-	-	5.18	

Policy Processes and Procedures of Related Transaction Approval

The related transaction is the normal business operation between the company and its related parties. In order to perform any realated transactions among the company and its subsidiaries and/or its joint venture and/or its parental company, the company considers the most of its beneficiary and the Executive Committee and/or other responsible persons carefully considers the necessity of the underlying transacations in accordance with the undelying authority and any related laws and regulations. The related party has no voting right in the related transaction. In addition, the company has defined and prescribed the Related Transaction Policy in the company rule and regulations.

Tendency of Related Transactions

The company expect that the underlying related transaction above is still occurred in the future due from some transactions are the normal business operation of the company and its related parties.

Moreover, the Audit Comiittee is responsible for considering the necessitiy and adequacy of the related transactions and/or the transactions that implies of conflict of interest in correspondence with the related law and regulations.



3

Financial Statement



Independent Auditor's Report

To the Shareholders of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

My opinion

In my opinion, the consolidated financial statements and the separate financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited (the Company) and its subsidiaries (the Group) and the separate financial position of the Company as at 31 December 2022, and its consolidated and separate financial performance and its consolidated and separate cash flows for the year then ended in accordance with Thai Financial Reporting Standards (TFRS).

What I have audited

The consolidated financial statements and the separate financial statements comprise:

- the consolidated and separate statements of financial position as at 31 December 2022;
- the consolidated and separate statements of comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated and separate financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing (TSAs). My responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements section of my report. I am independent of the Group and the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants including Independence Standards issued by the Federation of Accounting Professions (TFAC Code) that are relevant to my audit of the consolidated and separate financial statements, and I have fulfilled my other ethical responsibilities in accordance with the TFAC Code. I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in my professional judgement, were of most significance in my audit of the consolidated and separate financial statements of the current period. I determine one key audit matter: The impairment assessment of investments in subsidiaries. The matter was addressed in the context of my audit of the consolidated and separate financial statements as a whole, and in forming my opinion thereon, and I do not provide a separate opinion on the matter.

Key audit matter	How my audit addressed the key audit matter
<p><i>Impairment assessment of investments in subsidiaries</i></p> <p>Refer to Note 8 Critical estimates and judgements and Note 15 Investments in subsidiaries, net.</p> <p>As at 31 December 2022, the Company's net book value of investments in subsidiaries which are operating hotel businesses was Baht 3,706.66 million, representing 23% of total assets in the separate financial statements. This investment was accounted for by the cost method less allowance for impairments.</p> <p>COVID-19 has continued to affect the tourism and hotel businesses and the Group's operations. In 2022, The Group's hotel business could rebound, however, the operating results of the subsidiaries in hotel business have not grown as expectation. Management considered this event to indicate that investments in subsidiaries may be impaired. Therefore, management tested the investments in subsidiaries impairment of and calculated their recoverable amounts using fair value less costs to sell. The key assumptions used in the calculation consisted of projected revenue from hotel operations, business growth rate and discount rate used to discount cash flow projections. From the impairment test, management considered not to recognise incremental impairment loss of investments in subsidiaries in the separate financial statements for the year.</p> <p>I focused on this matter because the value of investments in subsidiaries was material to the separate financial statements. Also, calculating the expected recoverable amount required significant judgment by management in assessing the viability of future business plans. This included using various information and assumptions in calculating the value of investments.</p>	<p>I followed the following procedures to assess the impairment test of investments in subsidiaries prepared by management:</p> <ul style="list-style-type: none"> assessed the appropriateness of the indicators of impairment of investments in subsidiaries prepared by management. discussed with management to understand the procedures and assumptions used in the calculation of the recoverable amounts of investments in subsidiaries and determined whether management applied appropriate procedures and assumptions that were reasonable and consistent with the nature of the businesses. challenged management about the key assumptions used in the calculation of the recoverable amounts of investments in subsidiaries. I tested income from hotel operations, growth rate and discount rate by comparing with related contracts, loan interest rates, return rates from external source and the approved operational plans by the board of directors. evaluated reasonableness of the discount rate by comparing it with information from companies in the same industry that can be referred from publicly available sources to determine whether the discount rate used by management aligned with acceptable criteria. <p>As the results, I found that the key assumptions used by management in determining the recoverable amount were reasonable based on the available evidence and within acceptable limits.</p>

Other information

The directors are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated and separate financial statements and my auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to me after the date of this auditor's report.

My opinion on the consolidated and separate financial statements does not cover the other information and I will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with my audit of the consolidated and separate financial statements, my responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated and separate financial statements or my knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When I read the annual report, if I conclude that there is a material misstatement therein, I am required to communicate the matter to the audit committee.

Responsibilities of the directors for the consolidated and separate financial statements

The directors are responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated and separate financial statements in accordance with TFRS, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated and separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated and separate financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's and the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group and the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The audit committee assists the directors in discharging their responsibilities for overseeing the Group's and the Company's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated and separate financial statements

My objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated and separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes my opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with TSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated and separate financial statements.

As part of an audit in accordance with TSAs, I exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. I also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated and separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Company's ability to continue as a going concern. If I conclude that a material uncertainty exists, I am required to draw attention in my auditor's report to the related disclosures in the consolidated and separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify my opinion. My conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of my auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated and separate financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated and separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. I am responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. I remain solely responsible for my audit opinion.

I communicate with the audit committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that I identify during my audit.

I also provide the audit committee with a statement that I have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on my independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the audit committee, I determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated and separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. I describe these matters in my auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, I determine that a matter should not be communicated in my report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.



Rodjanart Banyatananusard

Certified Public Accountant (Thailand) No. 8435

Bangkok

21 February 2023

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position
As at 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022	2021	2022	2021
		Baht	Baht	Baht	Baht
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	11	1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217	806,540,649
Trade and other receivables, net	12	194,567,080	163,243,395	170,727,081	151,874,857
Short-term loans to related parties, net	37.4	46,500,000	3,500,000	333,426,335	310,126,248
Inventories		12,113,629	9,836,388	5,850,656	4,697,020
Advance for acquisition of land for real estate development		180,000,000	130,000,000	180,000,000	130,000,000
Cost of real estate development	13	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891	1,581,531,347
Deposit-Rental contract-current portion		123,000,000	-	-	-
Other current assets		30,802,842	66,751,631	14,696,169	13,868,386
Total current assets		3,889,251,292	2,989,100,688	3,813,163,349	2,998,638,507
Non-current assets					
Bank deposits pledged as security		5,293,200	21,638,248	3,200,000	19,545,048
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	7,14	149,175,000	152,685,000	149,175,000	152,685,000
Investments in subsidiaries, net	15	-	-	3,956,661,501	3,956,661,501
Investments in joint ventures	16	1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400	751,062,400
Long-term loans to related parties	37.4	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000	1,097,400,000
Land held for development		130,222,287	129,489,687	130,222,287	129,489,687
Investment properties, net	17	235,678,775	235,562,898	235,678,775	235,562,898
Property, plant and equipment, net	18	10,551,641,675	10,735,282,087	5,786,321,077	5,901,172,217
Right-of-use assets, net	19	374,099,910	510,023,289	14,938,488	22,197,176
Intangible assets, net	20	60,541,769	71,157,281	56,285,174	65,335,338
Guarantee for lease agreement		189,638,828	311,366,192	-	-
Deferred tax assets	21	831,708,941	651,574,250	282,897,668	110,593,256
Other non-current assets		33,356,507	9,419,492	29,661,261	6,071,901
Total non-current assets		14,411,149,498	14,606,916,646	12,532,703,631	12,447,776,422
Total assets		18,300,400,790	17,596,017,334	16,345,866,980	15,446,414,929

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position (Cont'd)
As at 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Liabilities and equity					
Current liabilities					
Trade and other payables	22	503,774,030	389,377,076	270,572,382	224,210,291
Short-term borrowings from related parties	37.5	30,000,000	30,000,000	744,000,000	654,000,000
Current portion of lease liabilities	23	161,511,346	193,848,857	12,020,090	17,871,713
Current portion of debentures	25	2,799,496,918	2,888,274,684	2,799,496,918	2,888,274,684
Current portion of long-term borrowings from financial institution	27	-	232,314,994	-	232,314,994
Deposits and cash received in advance	30.3	103,640,616	95,203,337	41,955,933	48,121,770
Income tax payable		607,858,772	599,694,846	-	-
Other current liabilities		115,554,483	46,839,564	47,385,116	44,772,316
Total current liabilities		4,321,836,165	4,475,553,358	3,915,430,439	4,109,565,768
Non-current liabilities					
Lease liabilities	23	122,005,070	215,040,862	8,704,446	9,371,579
Liability from lease agreement with buy-back obligation	24	4,418,536,555	4,312,236,043	-	-
Debentures	25	4,654,681,040	1,894,366,330	4,654,681,040	1,894,366,330
Long-term borrowings from financial institution	27	-	1,448,332,674	-	1,448,332,674
Long-term borrowing from related party	37.5	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000
Employee benefit obligations	28	164,493,310	155,191,697	93,379,661	84,890,390
Deferred tax liabilities	21	695,172,655	708,875,862	-	-
Other non-current liabilities		6,016,820	5,524,438	5,330,418	4,487,039
Total non-current liabilities		10,060,905,450	8,739,567,906	8,262,095,565	6,941,448,012
Total liabilities		14,382,741,615	13,215,121,264	12,177,526,004	11,051,013,780

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Financial Position (Cont'd)
As at 31 December 2022

	Note	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2022	2021	2022	2021
		Baht	Baht	Baht	Baht
Liabilities and equity (Cont'd)					
Equity					
Share capital	29				
Authorised share capital					
Ordinary shares, 10,646,994,100 shares					
at par value of Baht 0.5 each					
(31 December 2021 : Ordinary shares,					
5,000,000,000 shares					
at par value of Baht 1 each		5,323,497,050	5,000,000,000	5,323,497,050	5,000,000,000
Issued and paid-up share capital					
Ordinary shares, 9,341,120,023 shares					
paid up at Baht 0.5 each					
(31 December 2021 : Ordinary shares,					
3,615,929,965 shares					
paid up at Baht 1 each		4,670,560,012	3,615,929,965	4,670,560,012	3,615,929,965
Share discount on ordinary shares	29	(568,147,608)	-	(568,147,608)	-
Retained earnings (deficits)					
Appropriated - legal reserve		49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
Unappropriated		(3,252,667,934)	(2,306,450,714)	(2,251,800,624)	(1,541,066,012)
Other components of equity		2,905,483,833	2,909,530,873	2,267,836,714	2,270,644,714
Equity attributable to owners of the parent		3,805,120,785	4,268,902,606	4,168,340,976	4,395,401,149
Non-controlling interests		112,538,390	111,993,464	-	-
Total equity		3,917,659,175	4,380,896,070	4,168,340,976	4,395,401,149
Total liabilities and equity		18,300,400,790	17,596,017,334	16,345,866,980	15,446,414,929

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Comprehensive Income
For the year ended 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Revenues					
Revenues from hotel operations		1,559,250,655	437,352,278	850,931,808	177,159,109
Revenues from sales of real estate		136,164,491	60,105,832	136,164,491	60,105,832
Revenues from rental income	17	30,522,370	17,192,529	30,522,370	17,192,529
Total revenues		1,725,937,516	514,650,639	1,017,618,669	254,457,470
Cost of sales of goods and services					
Cost of hotel operations		(1,032,303,007)	(782,731,660)	(486,790,721)	(342,793,937)
Cost of sales of real estate	13	(93,392,399)	(43,296,025)	(93,392,399)	(43,296,025)
Cost of rental	17	(16,740,764)	(15,223,664)	(16,740,764)	(15,223,664)
Total cost of sales of goods and services		(1,142,436,170)	(841,251,349)	(596,923,884)	(401,313,626)
Gross profit (loss)		583,501,346	(326,600,710)	420,694,785	(146,856,156)
Dividend income		10,530,000	10,530,000	10,530,000	10,530,000
Other incomes	31	157,562,143	124,415,580	195,711,519	147,529,568
Selling expenses		(193,841,615)	(89,471,620)	(115,931,356)	(49,886,370)
Administrative expenses		(838,747,026)	(553,427,391)	(466,643,894)	(317,829,368)
Expected credit losses on financial asset		(512,745)	515,687	(112,557,890)	(60,568,820)
Impairment losses on investments					
in subsidiaries	15	-	-	-	34,249,061
Impairment losses on non-financial assets	18	-	(559,997,014)	-	(559,997,014)
Finance costs	32	(883,061,863)	(687,895,558)	(814,140,188)	(636,173,842)
Share of profit (loss) from investments					
in joint ventures	16	31,874,384	(28,320,742)	-	-
Loss before income tax		(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
Income tax	34	181,223,194	375,418,762	171,602,412	313,038,350
Loss for the year		(951,472,182)	(1,734,833,006)	(710,734,612)	(1,265,964,591)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Statement of Comprehensive Income (Cont'd)

For the year ended 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Other comprehensive income (expense):					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss					
Changes in fair value of equity investments at fair value through other comprehensive income	14	(3,510,000)	14,917,500	(3,510,000)	14,917,500
Gains from land revaluation	18	-	3,680,635,080	-	2,861,120,892
Income tax on items that will not be reclassified subsequently to profit or loss	34	702,000	(739,110,516)	702,000	(575,207,678)
Other comprehensive income (expense) for the year, net of tax		(2,808,000)	2,956,442,064	(2,808,000)	2,300,830,714
Total comprehensive income (expense) for the year		(954,280,182)	1,221,609,058	(713,542,612)	1,034,866,123
Loss attributable to:					
Owners of the parent		(946,217,220)	(1,728,307,351)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
Non-controlling interests		(5,254,962)	(6,525,655)	-	-
		(951,472,182)	(1,734,833,006)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
Total comprehensive income (expense) attributable to:					
Owners of the parent		(949,025,220)	1,209,553,718	(713,542,612)	1,034,866,123
Non-controlling interests		(5,254,962)	12,055,340	-	-
		(954,280,182)	1,221,609,058	(713,542,612)	1,034,866,123
Loss per share					
Basic loss per share	35	(0.106)	(0.239)	(0.080)	(0.175)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Changes in Equity
For the year ended 31 December 2022

Consolidated financial statements														
Attributable to owners of the parent														
Notes	Issued and paid-up share capital	Share discount on ordinary shares	Retained earnings (deficits)		Revaluation surplus of land		Changes in parent's ownership interests in subsidiary		Total other components of equity		Total owners of the parent		Non-controlling interests	
			Appropriated	Unappropriated	comprehensive income	surplus of land	parent's ownership interests in subsidiary	comprehensive income	components of equity	of the parent	of the parent	of the parent	Non-controlling interests	Total equity
	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening balance at 1 January 2021	3,615,929,965	-	49,892,482	(578,143,363)	-	-	-	(30,186,000)	-	3,057,493,084	53,749,773	3,111,242,857		
Changes in equity for the year														
Changes in parent's ownership interests in subsidiary	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loss for the year	-	-	-	(1,728,307,351)	-	-	-	-	-	(1,728,307,351)	(6,525,655)	(1,734,833,006)		
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	11,934,000	2,925,927,069	-	2,937,861,069	2,937,861,069	18,580,995	2,956,442,064		
Closing balance at 31 December 2021	3,615,929,965	-	49,892,482	(2,306,450,714)	-	-	1,855,804	(18,252,000)	2,909,530,873	4,288,902,806	111,993,464	4,380,896,070		
Opening balance at 1 January 2022	3,615,929,965	-	49,892,482	(2,306,450,714)	-	-	1,855,804	(18,252,000)	2,909,530,873	4,288,902,806	111,993,464	4,380,896,070		
Changes in equity for the year														
Issue of ordinary shares	541,996,910	(238,478,640)	-	-	-	-	-	-	-	303,518,270	-	303,518,270		
Exercise of conversion rights	512,633,137	(329,668,968)	-	-	-	-	-	-	-	182,964,169	-	182,964,169		
Changes in parent's ownership interests in subsidiary	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidation of a subsidiary	-	-	-	-	-	-	(1,239,040)	(1,239,040)	(1,239,040)	(1,239,040)	5,848,390	4,609,350		
Loss for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(946,217,220)	(5,254,962)	(951,472,182)		
Other comprehensive expense for the year	-	-	-	-	-	-	-	(2,808,000)	(2,808,000)	(2,808,000)	-	(2,808,000)		
Closing balance at 31 December 2022	4,670,560,012	(568,147,608)	49,892,482	(3,252,667,934)	-	-	616,764	(21,060,000)	2,905,483,833	3,805,120,785	112,538,390	3,917,659,175		

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Statement of Changes in Equity (Cont'd)
For the year ended 31 December 2022

Separate financial statements															
Note	Issued and paid-up share capital	Share discount on ordinary shares	Retained earnings (deficits)		Measurement of equity investments at fair value			Other components of equity							
			Appropriated - legal reserve	Unappropriated	comprehensive income	through other comprehensive income	Revaluation surplus of land	Total other components of equity	Total equity						
										Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening balance at 1 January 2021															
Changes in equity for the year															
Loss for the year	-	-	49,892,482	(275,101,421)		(30,186,000)	-		(30,186,000)	3,360,535,026					
Other comprehensive income for the year	-	-	-	(1,265,964,591)		-	-	-	-	(1,265,964,591)					
	-	-	-	-		11,934,000	2,288,896,714		2,300,830,714	2,300,830,714					
Closing balance at 31 December 2021															
	3,615,929,965	-	49,892,482	(1,541,066,012)		(18,252,000)	2,288,896,714		2,270,644,714	4,395,401,149					
Opening balance at 1 January 2022															
Changes in equity for the year															
Issue of ordinary shares	541,996,910	(238,478,640)	-	-		-	-		-	303,518,270					
Exercise of conversion rights	512,633,137	(329,668,968)	-	-		-	-		-	182,964,169					
Loss for the period	-	-	-	(710,734,612)		-	-		-	(710,734,612)					
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-		(2,808,000)	-		(2,808,000)	(2,808,000)					
Closing balance at 31 December 2022															
	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					

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Statement of Cash Flows

For the year ended 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cash flows from operating activities					
Loss before income tax		(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
Adjustments for:					
Depreciation and amortisation		420,815,928	510,792,549	155,655,199	238,878,048
Difference from discount in lease payment and contract modification		-	(1,755,761)	-	(701,620)
(Reversal) expected credit losses on financial asset		512,745	(515,687)	112,557,890	60,568,820
(Reversal) impairment losses on investments in subsidiaries	15	-	-	-	(34,249,061)
Impairment losses on assets	18	-	559,997,014	-	559,997,014
Amortisation of unearned leasehold rights		(1,645,194)	(1,123,526)	(733,829)	(813,561)
Gain from disposal of investment in subsidiary		-	-	-	(123,650)
Gain from dissolution of subsidiary		(48,502)	-	-	-
Withholding tax deducted at source written-off		54,453	18,209	17,463	-
Gain from recognition of land held for development		(732,600)	-	(732,600)	-
Net loss on disposals and written-off of equipment and right-of-use assets		(2,017,877)	(2,816,811)	(1,930,745)	(7,986)
Warranty provision for real estate project		823,624	283,792	823,624	283,792
Employee benefit expenses		18,345,175	17,953,171	10,693,291	10,589,193
Dividend income		(10,530,000)	(10,530,000)	(10,530,000)	(10,530,000)
Interest income	31	(82,158,646)	(65,197,789)	(111,972,858)	(84,558,805)
Finance costs	32	883,061,863	687,895,558	814,140,188	636,173,842
Share of (profit) losses from investments in joint ventures	16	(31,874,384)	28,320,742	-	-
Changes in operating assets and liabilities:					
Trade and other receivables		(26,720,985)	136,516,412	14,487,142	88,351,089
Inventories		(2,277,241)	102,660	(1,153,636)	217,076
Cost of real estate development		22,603,849	(2,160,022)	22,647,800	(2,125,526)
Guarantee for lease agreements		(69,994,980)	-	-	-
Other current assets		12,050,216	(36,146,989)	(925,877)	69,945
Other non-current assets		(23,937,015)	15,443	(23,589,360)	66,611
Trade and other payables		66,837,362	34,279,155	(927,650)	5,095,795
Deposits and cash received in advance		8,437,279	1,776,708	(6,165,837)	4,896,675
Other current liabilities		67,891,294	(5,066,386)	1,789,176	(3,873,211)
Employee benefit obligations		(9,043,562)	(6,592,376)	(2,204,020)	-
Other non-current liabilities		2,137,575	339,098	1,577,207	279,272
Cash used in operating activities		109,895,001	(263,866,604)	91,185,544	(110,519,189)
Interest paid		(434,211,927)	(516,067,846)	(768,116,025)	(653,302,681)
Income tax paid		(10,384,719)	(32,129,168)	(5,997,306)	(7,113,082)
Income tax received		30,480,060	10,442,822	6,077,938	10,442,822
Net cash used in operating activities		(304,221,585)	(801,620,796)	(676,849,849)	(760,492,130)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Statement of Cash Flows (Cont'd)

For the year ended 31 December 2022

	Notes	Consolidated		Separate	
		financial statements		financial statements	
		2022	2021	2022	2021
		Baht	Baht	Baht	Baht
Cash flows from investing activities					
Decrease (Increase) in bank deposits pledged as security		16,345,048	(5,423,409)	16,345,048	(5,423,409)
Proceeds from short-term loans to related parties	37.4	113,398,136	-	115,698,136	-
Payment for short-term loans to related parties	37.4	(93,398,136)	(3,500,000)	(188,398,136)	(126,800,000)
Proceeds from disposal of investment in subsidiary		-	-	-	48,044,155
Payment for investments in joint ventures	16	(102,900,000)	(44,187,475)	(102,900,000)	(44,187,475)
Payment for long-term loans to a related parties	37.4	(14,300,000)	(574,000,000)	(14,300,000)	(574,000,000)
Proceeds from long-term loans to a related parties	37.4	15,000,000	-	15,000,000	-
Proceeds for advances for land for real estate development		10,000,000	20,000,000	10,000,000	20,000,000
Payment for advances for land for real estate development		(60,000,000)	-	(60,000,000)	
Purchase of investment properties	17	(84,113)	-	(84,113)	-
Proceeds from disposals of equipment		11,561,449	2,973,458	2,000,000	8,037
Purchase of property, plant and equipment		(75,980,506)	(119,422,226)	(7,185,828)	(17,057,717)
Purchase of intangible assets	20	(1,266,549)	(41,851)	(714,287)	(41,851)
Dividend received		10,530,000	10,530,000	10,530,000	10,530,000
Interest received		76,754,502	51,140,286	78,818,394	60,183,603
Net cash generated used in investing activities		(94,340,169)	(661,931,217)	(125,190,786)	(628,744,657)
Cash flows from financing activities					
Proceeds from bills of exchange payables		-	990,233,320	-	990,233,320
Repayments of bills of exchange payables		-	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)
Proceeds from short-term borrowing from related party	37.5	-	-	90,000,000	400,000,000
Proceeds from long-term borrowing from related party	37.5	-	-	-	3,500,000,000
Repayments of liabilities under lease agreements		(78,419,458)	(107,000,559)	(22,654,419)	(26,702,247)
Proceeds from sell of assets to Trust with buy-back obligation		-	4,236,350,078	-	-
Repayments of liability from lease agreement with buy-back obligation		(271,509,500)	(79,838,710)	-	-
Payment for guarantee for lease agreement		-	(259,000,000)	-	-
Proceeds from issue of debentures	25	5,938,000,000	1,566,000,000	5,938,000,000	1,566,000,000
Repayments of debentures	25	(3,191,600,000)	(3,229,200,000)	(3,191,600,000)	(3,229,200,000)
Proceeds from long-term borrowings from financial institution	27	-	898,813,050	-	898,813,050
Repayments of long-term borrowings from financial institution	27	(1,688,998,775)	(1,265,943,296)	(1,688,998,775)	(1,265,943,296)
Proceeds from issue of convertible debentures	26	200,000,000	-	200,000,000	-
Payment for financing fees		(153,608,873)	(24,345,724)	(153,608,873)	(24,345,724)
Proceeds from changes in parent's ownership interests in subsidiary	15	4,609,350	48,044,155	-	-
Proceeds from issue of ordinary share	29	303,518,270	-	303,518,270	-
Net cash generated from financing activities		1,061,991,014	1,774,112,314	1,474,656,203	1,808,855,103
Net increase in cash and cash equivalents		663,429,260	310,560,301	672,615,568	419,618,316
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		988,857,506	678,297,205	806,540,649	386,922,333
Cash and cash equivalents at the end of the year		1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217	806,540,649

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited

Statement of Cash Flows (Cont'd)

For the year ended 31 December 2022

	Notes	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2022	2021	2022	2021
		Baht	Baht	Baht	Baht
Supplemental information of cash flow					
Significant non-cash transactions are as follows:					
Transfer of cost of real estate development to investment properties	13	3,672,866	-	3,672,866	-
Transfer of deposits for construction to property, plant and equipment	18	-	3,760,656	-	3,760,656
Additional right-of-use assets which have not been paid under lease agreements during the year	19	15,710,586	760,421	13,637,623	-
Transfer of guarantee for lease agreement for payment of lease liabilities	26	68,722,344	34,428,800	-	-
Debentures converted to ordinary shares		200,000,000	-	200,000,000	-
Convert loan to joint venture to investment in joint venture	16, 37.4	308,700,000	-	308,700,000	

The accompanying notes are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited
Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements
For the year ended 31 December 2022

1 General information

Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited ("the Company") is a public limited company which listed on the Stock Exchange of Thailand. The Company is incorporated and domiciled in Thailand. The address of the Company's registered office is as follows:

388, Exchange Tower Building, 32nd Floor, Room No. 3203-4, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok.

The principal business operations of the Company and its subsidiaries ("the Group") are hotel, property development and rental businesses.

These consolidated and separate financial statements were authorised for issue by the Board of Directors on 21 February 2023.

2 Going concerns

COVID-19 has continued to affect the Group's operating results. However, the Group's hotel and real estate businesses have improved during the year. As at 31 December 2022, the Group's and the Company's current liabilities exceed current assets by Baht 432.58 million and Baht 102.27 million (2021 : Baht 1,486.45 million and Baht 1,110.93 million). The Group and the Company had net losses of Baht 951.47 million and Baht 710.73 million (2021 : Baht 1,734.83 million and Baht 1,265.96 million) in the consolidated and separate financial statements, respectively. The Group has been cash flow management to support business operations in the next 12 months. This also includes additional loan plans with financial institutions, increasing the share capital of the Company and considering selling hotel assets in the future. So, the Group is confident that it can manage current and future liabilities and will be able to operate as a going concern.

3 Basis of preparation

The consolidated and separate financial statements have been prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards ("TFRS") and the financial reporting requirements issued under the Securities and Exchange Act.

The consolidated and separate financial statements have been prepared under the historical cost convention except as disclosed otherwise in the accounting policies.

The preparation of financial statements in conformity with Thai generally accepted accounting principal requires management to use certain critical accounting estimates and to exercise its judgement in applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas that are more likely to be materially adjusted due to changes in estimates and assumptions are disclosed in Note 8.

An English version of the consolidated and separate financial statements have been prepared from the statutory financial statements that are in the Thai language. In the event of a conflict or a difference in interpretation between the two languages, the Thai language statutory financial statements shall prevail.

4 Amended financial reporting standards

4.1 Amended financial reporting standards that are effective for accounting period beginning on or after 1 January 2022.

On 1 January 2022, the Group adopted the revised financial reporting standards. The revised standards are effective for accounting periods starting on or after 1 January 2022. This adoption has no material effect on the Group's financial statements.

4.2 Amended financial reporting standards that are effective for accounting period beginning or after 1 January 2023 and related to the Group

Certain amended TFRSs have been issued that are not mandatory for the current reporting period and have not been early adopted by the Group.

- a) **Amendment to TAS 16 - Property, plant and equipment** clarified to prohibit entities from deducting from the cost of an item of PP&E any proceeds received from selling any items produced while the entity is preparing that asset for its intended use.
- b) **Amendment to TAS 37 - Provisions, contingent liabilities and contingent assets** clarified that, in considering whether a contract is onerous, the direct costs of fulfilling a contract include both the incremental costs of fulfilling the contract and an allocation of other costs directly related to fulfilling the contract. Before recognising a separate provision for an onerous contract, the entity must recognise any impairment losses that have occurred on the assets used in fulfilling the contract.
- c) **Amendment to TFRS 3 - Business combinations** clarified some minor amendments to update its references to the Conceptual Framework for Financial Reporting and added a consideration for the recognition of liabilities and contingent liabilities acquired from business combinations. The amendments also confirmed that contingent assets shouldn't be recognised at the acquisition date.
- d) **Amendment to TFRS 9 - Financial Instruments** clarified which fees should be included in the 10% test for the derecognition of financial liabilities. It should only include fees between the borrower and lender.

The Group is currently assessing the impact of these financial standards to the Group's financial statements.

5 Accounting policies

5.1 Principles of consolidation accounting

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group until the date that control ceases.

In the separate financial statements, investments in subsidiaries are accounted for using cost method less impairment (if any).

Joint arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor, rather than the legal structure of the joint arrangements.

A joint venture is a joint arrangement whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method.

In the separate financial statements, investments in joint ventures are accounted for using cost method less impairment (if any).

Equity method

The investment is initially recognised at cost which is consideration paid and directly attributable costs.

The Group subsequently recognises shares of its joint ventures' profits or losses and other comprehensive income in the profit or loss and other comprehensive income, respectively. The subsequent cumulative movements are adjusted against the carrying amount of the investment.

When the Group's share of losses in joint ventures equals or exceeds its interest in the joint ventures, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the joint ventures.

Changes in ownership interests

The Group treats transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control as transactions with equity owners of the Group. A difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests to reflect their relative interest in the subsidiary and any consideration paid or received is recognised within equity.

If the ownership interest in joint ventures is reduced but joint control is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate. Profit or loss from reduce of the ownership interest in joint ventures is recognise in profit or loss.

When the Group losses control or joint control over investments, any retained interest in the investment is remeasured to its fair value, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The fair value becomes the initial carrying amount of the retained interest which is reclassified to investment in an associate, or a joint venture or a financial asset accordingly.

Intercompany transactions on consolidation

Intra-group transactions, balances and unrealised gains on transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions between the Group and its joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in the joint ventures. Unrealised losses are also eliminated in the same manner unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred.

5.2 Business combination

The Group applies the acquisition method to account for business combinations with an exception on business combination under common control. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary comprises.

- fair value of the assets transferred,
- liabilities incurred to the former owners of the acquiree
- equity interests issued by the Group

Identifiable assets and liabilities acquired and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date.

On an acquisition-by-acquisition basis, the Group initially recognises any non-controlling interest in the acquiree either at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets.

The excess of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest recognised and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree (for business combination achieved in stages) over the fair value of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. In the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in profit or loss.

Acquisition-related cost

Acquisition-related cost are recognised as expenses in consolidated financial statements.

5.3 Foreign currency translation

Functional and presentation currency

The financial statements are presented in Thai Baht, which is the Group's and the Company's functional and presentation currency.

Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions.

Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss.

When a gain or loss on a non-monetary item is recognised in other comprehensive income, any exchange component of that gain or loss is recognised in other comprehensive income. Conversely, when a gain or loss on a non-monetary item is recognised in profit and loss, any exchange component of that gain or loss is recognised in profit and loss.

5.4 Cash and cash equivalents

In the statement of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, deposits held at call, short-term highly liquid investments with maturities of three months or less from acquisition date. In the statement of financial position, bank overdrafts (if any) are shown in current liabilities.

5.5 Trade receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or service performed in the ordinary course of business.

Trade receivables are recognised initially at the amount of consideration that is unconditionally unless they contain significant financing components, they are recognised at fair value. The Group presented trade receivables at amortised cost less expected credit losses.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach, which requires expected lifetime losses to be recognised from initial recognition of the receivables.

To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. The expected loss rates are based on the historical payment profiles, the corresponding historical credit losses experienced as well as forward-looking information that may affect the ability of the customers to settle the receivables.

5.6 Inventories

Inventories comprise food, beverage, guest supplies and other operating supplies which are stated at the lower of cost or net realisable value.

Cost of inventories is determined by the first-in, first-out method. The cost of purchase comprises all purchase costs and costs directly attributable to the acquisition of the inventory less all attributable discounts.

5.7 Cost of real estate development

Cost of real estate development including properties under development are those properties which are held with the intention of development and sale in the ordinary course of business. They are stated at the lower of cost or net realisable value.

Cost consists of land cost, expenses directly related to the project (design expense, public utilities expense, construction cost) and borrowing cost on loans funding a development of property. Net realisable value being the estimated sale value in the course of normal business less necessary expenses for such sale.

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets (Note 5.16).

5.8 Financial assets

Classification

The Group classifies its debt instrument financial assets depending on i) business model for managing the asset and ii) the cash flow characteristics of the asset whether they represent solely payments of principal and interest (SPPI).

- those to be measured subsequently at fair value either through profit or loss (FVPL) or through other comprehensive income (FVOCI)
- those to be measured at amortised cost

The Group reclassifies debt investments only when its business model for managing those assets changes.

For investments in equity instruments, the Group has an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at FVPL or at FVOCI except those that are held for trading, they are measured at FVPL.

Recognition and derecognition

Regular way purchases, acquires and sales of financial assets are recognised on trade-date, the date on which the Group commits to purchase or sell the asset at its fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

Measurement

Debt instruments

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the financial assets. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

- **Amortised cost:** Financial assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in other income using the effective interest rate method. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in profit or loss and presented in other gains/(losses) together with foreign exchange gains and losses. Impairment losses are presented as a separate line item in the statement of profit or loss
- **FVOCI:** Financial assets that are held for i) collection of contractual cash flows; and ii) for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI. Movements in the carrying amount are taken through other comprehensive income (OCI), except for the recognition of impairment gains or losses, interest income using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial assets are derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses). Interest income is included in other income. Impairment expenses are presented separately in the statement of profit or loss.
- **FVPL:** Financial assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at FVPL. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at FVPL is recognised in profit or loss and presented net within other gains/(losses) in the period in which it arises.

Equity instruments

The Group measures all equity investments at fair value. Where the Group has elected to present fair value gains/(losses) on equity instruments in OCI, there is no subsequent reclassification of fair value gains/ losses to profit or loss following the derecognition of the equity investment. Dividends from such equity investments continue to be recognised in profit or loss as dividend income when the right to receive payments is established.

The Group presents its investments in Real Estate Investment Trust units established and registered in Thailand as equity investments and measures them at FVOCI following the TFAC's clarification, *"Interpretation of investments in Property Fund unit trusts, Real Estate Investment Trust units, Infrastructure Fund units, and Infrastructure Trust units established and registered in Thailand"* dated 25 June 2020 required to distribute benefits of not less than 90% of its adjusted net profit.

Impairment

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit loss associated with its debt instruments carried at amortised cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach as disclosed in Note 5.5.

The expected credit loss and reversal of the expected credit loss are recognised in profit or loss as a separate line item.

5.9 Land held for development

Land held for development are consisted of cost of land and expenses directly related shown at cost net from accumulated allowance for impairment (if any).

5.10 Investment property

Investment properties, principally rental buildings, are held for long-term rental yields or for capital appreciation or both and are not occupied by the Group.

Investment property is measured initially at cost, including directly attributable costs and borrowing costs.

Subsequently, they are carried at cost less accumulated depreciation and impairment.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognised.

Land is not depreciated. Depreciation on other investment properties is calculated using the straight-line method to allocate their costs to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

Buildings	30 and 70 years
-----------	-----------------

5.11 Property, plant and equipment

Land is recognised at fair value based on periodic, valuations by external independent valuers.

Increases in the carrying amounts arising on revaluation of land are recognised in other comprehensive income and accumulated in 'revaluation surplus' in shareholders' equity. To the extent that the decrease reverses an increase previously recognised in equity, the decrease is first recognised in other comprehensive income and accumulated in equity. The excess will then be recognised in profit or loss. The Group transfers any amounts included in revaluation surplus in respect of disposed asset to retained earnings when the revalued assets are sold.

All other property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and allowance for impairment. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss when incurred.

Land is not depreciated. Depreciation on other assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

Land improvement	5 and 20 years
Buildings	Period of lease agreements, 20, 30 and 70 years
Asset improvements	5 and 20 years
Equipment and furniture	3, 5, 10 and 15 years
Operating equipment	5 years
Office equipment	3 and 5 years
Motor vehicles	5 years
Mock up	5 years

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Gains or losses on disposals property, plant and equipment are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised under other gains (losses) in profit or loss.

5.12 Intangible assets

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Initial cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition.

The amortisation is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives, as follows:

Right of use of asset	10 years
Computer software	3 to 10 years

Cost associated with maintaining computer software are recognised as an expense as incurred.

5.13 Impairment of assets

Assets that have an indefinite useful life are tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that it might be impaired. Other assets that are subject to amortisation are reviewed for impairment whenever there is an indication of impairment. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the assets exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use.

Where the reasons for previously recognised impairments no longer exist, the impairment losses on the assets concerned other than goodwill is reversed.

5.14 Lease

Leases - where the Group is the lessee

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the Group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices. However, for leases of real estate for which the group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component (please amend to reflect the facts).

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable
- variable lease payment that are based on an index or a rate
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option.

Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received
- any initial direct costs, and
- restoration costs.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets comprise

Leases - where the Group is the lessor

When assets are leased out under a finance lease, the present value of the lease payments is recognised as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognised as unearned finance income. Lease income is recognised over the term of the lease which reflects a constant periodic rate of return. Initial direct costs are included in initial measurement of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognised over the lease term.

Rental income under operating leases (net of any incentives given to lessees) is recognised on a straight-line basis over the lease term.

5.15 Financial liabilities

Classification

Financial instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or equity securities by considering contractual obligations.

- Where the Group has an unconditional contractual obligation to deliver cash or another financial asset to another entity, it is considered a financial liability unless there is a predetermined or possible settlement for a fixed amount of cash in exchange of a fixed number of the Group's own equity instruments.
- Where the Group has no contractual obligation or has an unconditional right to avoid delivering cash or another financial asset in settlement of the obligation, it is considered an equity instrument.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

Measurement

Financial liabilities are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost.

Financial liabilities with embedded derivative

Financial liabilities with embedded derivative such as convertible debentures when a contract is settled in a variable number of the entity's own equity instruments, a contract is a financial asset or a financial liability. The Group separately recognises i) conversion rights as derivative that will be measured initially at its fair value and subsequently measured at fair value through profit and loss, and ii) the remainder of the proceeds/ fair value of conversion rights is allocated to the host debt and subsequently measured at amortised cost.

Embedded derivative and derivative without hedge accounting

Embedded derivatives that are recognised separately and derivatives that don't qualify for hedge accounting are initially recognised at fair value and changes in fair value are recognised in other profit or loss items.

The Group presents the fair value of derivatives as current or non-current items based on their maturity dates.

Derecognition and modification

Financial liabilities are derecognised when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled, or expired.

Where the terms of a financial liability are renegotiated/modified, the Group assesses whether the renegotiation /modification results in the derecognition of that financial liability. Where the modification results in an extinguishment, the new financial liability is recognised based on fair value of its obligation. The remaining carrying amount of financial liability is derecognised. The difference as well as proceed paid is recognised as other gains/(losses) in profit or loss.

Where the modification does not result in the derecognition of the financial liability, the carrying amount of the financial liability is recalculated as the present value of the renegotiated/modified contractual cash flows discounted at its original effective interest rate. The difference is recognised in other gains/(losses) in profit or loss.

5.16 Borrowing costs

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are added to the cost of those assets less investment income earned from those specific borrowings. The capitalisation of borrowing costs is ceased when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

5.17 Current and deferred income taxes

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax

The current income tax is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the end of the reporting period. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising from differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. However, deferred income tax is not recognised for temporary differences arise from:

- initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that affects neither accounting nor taxable profit or loss is not recognised
- investments in subsidiaries, associates and joint arrangements where the timing of the reversal of the temporary difference is controlled by the Group and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is measured using tax rates of the period in which temporary difference is expected to be reversed, based on tax rates and laws that have been enacted or substantially enacted by the end of the reporting period.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and when the deferred tax balances relate to the same taxation authority. Current tax assets and tax liabilities are offset where the entity has a legally enforceable right to offset and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

5.18 Employee benefits

Short-term employee benefits

Liabilities for short-term employee benefits that are expected to be settled wholly within 12 months after the end of the period are recognised in respect of employees' service up to the end of the reporting period. They are measured at the amount expected to be paid.

Defined contribution plan

The Group pays contributions to a separate fund on a mandatory basis. The Group has no further payment obligations once the contributions have been paid. The contributions are recognised as employee benefit expense when they are due.

Defined benefit plans

Amount of retirement benefits is defined by the agreed benefits the employees will receive after the completion of employment. It usually depends on factors such as age, years of service and an employee's latest compensation at retirement.

The defined benefit obligation is calculated by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using market yield of government bonds that matches the terms and currency of the expected cash outflows.

Remeasurement gains and losses are recognised directly to other comprehensive income in the period in which they arise. They are included in retained earnings in the statements of changes in equity.

Past-service costs are recognised immediately in profit or loss.

Other long-term employee benefits

The Group gives money rewards to employees when they have worked for the Group for 5 years to 35 years.

These obligations are measured similar to defined benefit plans except remeasurement gains and losses that are charged to profit or loss.

Termination benefits

The Group recognises termination benefits at the earlier of (a) when the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and (b) when the entity recognises costs for the related restructuring. Benefits due more than 12 months are discounted to their present value.

5.19 Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and the amount has been reliably estimated.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

5.20 Share Capital

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares or options, net of tax (if any) are shown as a deduction in equity.

5.21 Revenue recognition

Major revenues include all revenues from hotel operations, sales of real estate and rental income which result from ordinary business activities. Including other income from the rendering of services in the course of the Group's ordinary activities is also presented as revenue.

Revenues from hotel operations

Revenue from hotel operations comprises amounts earned in respect of rental of rooms, food and beverage sales, and other ancillary services. Revenue is recognised over the period when rooms are occupied, or services are performed. Revenue from the sale of food and beverages, and goods is recognised at the point of sale. The revenue is recognised at the value stated in invoice (excluding value added tax) after deducting discounts and service charges. Payment is due immediately when the hotel guest occupies the room and receives the services and goods.

Revenues from sales of real estate

The Group develops and sells residential properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the legal title has passed to the customer.

The revenue is measured at the transaction price agreed under the contract. In most cases, the consideration is due when legal title has been transferred. While deferred payment terms may be agreed in rare circumstances, the deferral does not usually exceed 12 months. The transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

Revenues from rental income

The Group recognises rental income with a continuous service provision as revenue on a straight-line basis over the contract term, regardless of the payment pattern.

Interest income

Interest income is recognised in proportion of time using the effective interest method from point of time to maturity date and using outstanding principal as a based to recognised interest receivable.

Dividend income

Dividend income is recognised when the right of received occurred.

Contract assets and contract liabilities

A contract asset is recognised where the Group records revenue for fulfillment of a contractual performance obligation before the customer paid consideration or before the requirements for billing. A contract liability is recognised when the customer paid consideration or a receivable from the customer that is due before the Group fulfilled a contractual performance obligation.

For each customer contract, contract liabilities are set off against contract assets and presented under trade and other receivables, net or deposits and cash received in advance in the statement of financial position.

Incremental costs of obtaining a contract

The Group capitalises incremental costs of obtaining a contract, mainly real estate sales commissions to third parties and to employees, which present under trade and other receivables in the statement of financial position and amortise to selling expenses in the same pattern of related revenue recognition.

6 Financial risk management

6.1 Financial risk

The Group exposes to financial risks: market risk (Foreign exchange risk and interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance. Board of Directors provides principles for overall risk management, including identification, evaluation and hedge of financial risks in close co-operation with operating units.

6.1.1 Market risk

Foreign exchange risk

The Group is exposed to foreign currency risk arises mainly in US Dollar from trading transactions of goods and services that are denominated in foreign currencies. The Group seeks to reduce this risk by entering into forward exchange contracts when it considers appropriate.

As at 31 December 2022 and 2021, the Group has no forward exchange contracts for outstanding foreign currency transactions.

The Group's and the Company's exposure to foreign currency risk in US Dollar and South Korean won as at 31 December, expressed in Baht are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Trade and other receivables	3,938,546	287,235	2,999,159	264,722
Trade and other payables	72,877,976	52,648,348	13,636,537	49,049,545

The changes in foreign exchange have no material impact on net losses.

Interest rate risk

The Group has interest rate risk from borrowings and debentures at fixed and floating interest rates. The Group has no significant interest-bearing assets. The Group manages the interest rate risk by monitoring Thailand interest rate trend and diversifying on both short-term and long-term borrowings with fixed interest rate and floating interest rate in consistent with the Group's investments.

Sensitivity

Profit or loss is sensitive to higher or lower interest expenses from borrowings as a result of changes in floating interest rates. The impact on net losses is as follow.

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022	2021
	Baht	Baht
Interest rate - increase 1%	-	Loss increase 24,009,760
Interest rate - decrease 1%	-	Loss decrease 24,009,760

6.1.2 Credit risk

Credit risk is managed on a group basis. For cash at banks and financial institutions, reliable parties are accepted.

The Group has no significant concentrations of credit risk since the Group have a large and diversified customer base. The Group has policies in place to ensure that contracts are made with customers who have an appropriate credit history. For some trade receivables the Group may obtain security in the form of guarantees which can be called upon if the counterparty is in default under the terms of the agreement.

6.1.3 Liquidity risk

The Group manages sufficient cash and marketable securities, the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities, and the ability to close out market positions. Due to the dynamic nature of the underlying business, the Group treasury aims at maintaining flexibility in funding by keeping committed credit lines available.

Maturity of financial liabilities

The tables below analyse the maturity of financial liabilities that is not derivatives grouping based on their contractual maturities. The amounts disclosed are the contractual undiscounted cash flows.

	Consolidated financial statements			
	Contractual undiscounted cash flows amount			
	Within 1 year Baht	1 - 5 years Baht	Over 5 years Baht	Total Baht
As at 31 December 2022				
Trade and other payables	480,790,222	-	-	480,790,222
Short-term borrowings from related parties	31,828,767	-	-	31,828,767
Liability from lease agreement with buy-back obligation	272,000,000	5,563,161,290	-	5,835,161,290
Debentures	3,235,135,566	5,035,641,666	-	8,270,777,232
Other current liabilities	76,251,774	-	-	76,251,774
Other non-current liabilities	-	5,877,820	-	5,877,820
Total	4,096,006,329	10,604,680,776	54,100,000	14,700,687,105
As at 31 December 2021				
Trade and other payables	382,092,264	-	-	382,092,264
Short-term borrowings from related parties	31,833,904	-	-	31,833,904
Liability from lease agreement with buy-back obligation	272,000,000	5,835,161,290	-	6,107,161,290
Debentures	3,090,970,188	1,988,614,151	-	5,079,584,339
Long-term borrowings from financial institution	307,275,179	745,179,013	1,057,765,589	2,110,219,781
Other current liabilities	6,758,668	-	-	6,758,668
Other non-current liabilities	-	5,214,355	-	5,214,355
Total	4,090,930,203	8,574,168,809	1,057,765,589	13,722,864,601

	Separate financial statements					
	Contractual undiscounted cash flows amount					Carrying amount Baht
	On demand Baht	Within 1 year Baht	1 - 5 years Baht	Over 5 years Baht	Total Baht	
As at 31 December 2022						
Trade and other payables	-	259,511,793	-	-	259,511,793	259,511,793
Short-term borrowings						
from related parties	714,000,000	31,828,767	-	-	745,828,767	744,000,000
Debentures	-	3,235,135,566	5,035,641,666	-	8,270,777,232	7,454,177,958
Long-term borrowings						
from related parties	-	315,000,000	4,300,013,699	-	4,615,013,699	3,500,000,000
Other current liabilities	-	10,356,018	-	-	10,356,018	10,356,018
Other non-current liabilities	-	-	5,216,444	-	5,216,444	5,216,444
Total	714,000,000	3,851,832,144	9,340,871,809	-	13,906,703,953	11,973,262,213
As at 31 December 2021						
Trade and other payables	-	220,688,165	-	-	220,688,165	220,688,165
Short-term borrowings						
from related parties	624,000,000	31,833,904	-	-	655,833,904	654,000,000
Debentures	-	3,090,970,188	1,988,614,151	-	5,079,584,339	4,782,641,014
Long-term borrowings						
from financial institution	-	307,275,179	745,179,013	1,057,765,589	2,110,219,781	1,680,647,668
Long-term borrowings						
from related parties	-	315,000,000	4,615,013,699	-	4,930,013,699	3,500,000,000
Other current liabilities	-	5,574,280	-	-	5,574,280	5,574,280
Other non-current liabilities	-	-	4,390,344	-	4,390,344	4,390,344
Total	624,000,000	3,971,341,716	7,353,197,207	1,057,765,589	13,006,304,512	10,846,941,471

6.2 Capital management

Risk management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern, so that they can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amounts of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares, or sell assets to reduce debt.

Loan covenants and terms and conditions of debentures

Under the terms of the major borrowing facilities, the Group is required to comply with the net debt to equity ratio

The Group has complied with these covenants. As at 31 December 2022, the net debt to equity ratio was 1.52 times (2021: 1.25 times).

7 Fair value

The following table presents fair value of financial assets and liabilities recognised by their fair value hierarchy, excluding where its fair value is approximating the carrying amount.

	Consolidated and Separate financial statements							
	Level 1		Level 2		Level 3		Total	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Assets								
Financial assets at fair value through other comprehensive income								
Equity instruments	149,175,000	152,685,000	-	-	-	-	149,175,000	152,685,000
Total assets	149,175,000	152,685,000	-	-	-	-	149,175,000	152,685,000

Fair values are categorised into hierarchy based on inputs used as follows:

- Level 1: The fair value of financial instruments is based on the closing price by reference to the Stock Exchange of Thailand.
- Level 2: The fair value of financial instruments is determined using significant observable inputs and, as little as possible, entity-specific estimates.
- Level 3: The fair value of financial instruments is not based on observable market data.

There were no transfers between levels during the year.

There were no changes in valuation techniques during the year.

8 Critical accounting estimated and judgements

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

1) Impairment of investments in subsidiaries and joint ventures

The Group tests for impairment of investments in subsidiaries and joint ventures when there is any event or indication that their carrying amount exceeds its recoverable amount which determined based on fair value less costs of disposal method. This model involves the projected future operating results, the projected cash flows and the appropriate discount rate to be applied to those projected cash flows.

2) Property plant and equipment

The Group recognises value subsequent to an initial recognition of land using the revaluation model. The appraisal is based on the fair value assessment performed by independent external appraisers. This valuation requires a range of assumptions, including the management's and independent appraisers' judgments. The key assumptions are the initial market value, the factors used in the Sale Grid Adjustments, the weightings and adjustment factors. This includes the independent appraiser's score for each adjustment factor for the nearby property.

In determining depreciation of plant and equipment, the management is required to make estimates of the useful lives and residual values of the plant and equipment and to review estimated useful lives and residual values at the end of each reporting period.

In addition, the management is required to review property, plant and equipment for impairment on a periodical basis and record impairment losses when it is determined that their recoverable amount is lower than the carrying amount. This requires judgements regarding forecast of future revenues and expenses relating to the assets subject to the review.

3) Deferred tax assets

The Group recognised deferred tax assets for deductible temporary difference and unused tax losses to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences and tax losses can be utilised. Significant management judgement is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognised, based upon the likely timing and level of estimate future taxable profits.

4) Impairment of financial assets

The loss allowances for financial assets are based on assumptions about risk of default and expected loss rates.

The Group uses judgement in making these assumptions and selecting the inputs to the impairment calculation, based on the Group's past history and existing market conditions, as well as forward-looking estimates at the end of each reporting period.

9 Segment information

The Group reported operating segments in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the Board of Directors that makes strategic decisions. They primarily use a measure of segment's revenue and profit (loss) to assess the performance of the operating segments.

The Group's reporting segments are identified by types of products and services as follows; (1) hotel business (2) property development business and (3) rental business.

Significant information relating to revenue and profit (loss) of the reportable segments are as follows.

	Consolidated financial statements							
	Hotel business		Property development business		Rental business		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
External customer revenue	1,577,884,428	449,983,800	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,745,343,337	527,826,325
Inter-segment revenue	1,553,739	656,358	-	-	-	-	1,553,739	656,358
Segment revenue	1,579,438,167	450,640,158	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,746,897,076	528,482,683
Timing of revenue recognition								
At a point in time	524,150,862	161,291,177	136,657,709	60,185,355	-	-	660,808,571	221,476,532
Over time	1,055,287,305	289,348,981	-	-	30,801,200	17,657,170	1,086,088,505	307,006,151
Total revenue	1,579,438,167	450,640,158	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,746,897,076	528,482,683
Segment profit (loss)	(659,333,210)	(986,931,775)	(3,292,191)	(4,927,733)	13,982,914	1,915,157	(648,642,487)	(989,944,351)
Unallocated incomes (expenses)								
Dividend income							10,530,000	10,530,000
Other incomes							138,156,321	111,239,894
Selling expenses							(1,567,231)	(1,069,538)
Administrative expenses							(189,851,226)	(172,126,455)
Impairment losses on non-financial assets							-	(559,997,014)
Finance costs							(473,195,137)	(480,563,562)
Share of profit (loss) from investments in joint ventures							31,874,384	(28,320,742)
Loss before income tax							(1,132,695,376)	(2,110,251,768)
Income tax							181,223,194	375,418,762
Loss for the year							(951,472,182)	(1,734,833,006)

	Separate financial statements									
	Hotel business		Property development business				Rental business			
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Timing of revenue recognition										
At a point in time	302,286,744	85,388,367	136,657,709	60,185,355	-	-	-	-	438,944,453	145,573,722
Over time	565,974,827	97,611,268	-	-	30,801,200	17,657,170	596,776,027	115,268,438		
Total revenue	868,261,571	182,999,635	136,657,709	60,185,355	30,801,200	17,657,170	1,035,720,480	260,842,160		

Timing of revenue recognition
At a point in time
Over time

Total revenue

10 Financial assets and financial liabilities

Classification of the Group's financial assets and financial liabilities are as follows:

	Consolidated financial statements					
	2022			2021		
	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht
Financial assets						
Cash and cash Equivalents	-	1,652,286,766	1,652,286,766	-	988,857,506	988,857,506
Trade and other receivables, net	-	145,024,737	145,024,737	-	137,044,246	137,044,246
Short-term loans to related parties, net	-	46,500,000	46,500,000	-	3,500,000	3,500,000
Other current assets	-	7,400	7,400	-	7,400	7,400
Bank deposits pledged as security	-	5,293,200	5,293,200	-	21,638,248	21,638,248
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	149,175,000	-	149,175,000	152,685,000	-	152,685,000
Long-term loans to related parties	-	725,000,000	725,000,000	-	1,097,400,000	1,097,400,000
Guarantee for lease agreement	-	312,638,828	312,638,828	-	311,366,192	311,366,192
Other non-current assets	-	9,698,742	9,698,742	-	9,419,492	9,419,492
Financial liabilities						
Trade and other payables	-	480,790,222	480,790,222	-	382,092,264	382,092,264
Short-term borrowings from related parties	-	30,000,000	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
Liability from lease agreement with buy-back obligation	-	4,418,536,555	4,418,536,555	-	4,312,236,043	4,312,236,043
Debentures	-	7,454,177,958	7,454,177,958	-	4,782,641,014	4,782,641,014
Long-term borrowings from financial institution	-	-	-	-	1,680,647,668	1,680,647,668
Other current liabilities	-	76,251,774	76,251,774	-	6,758,668	6,758,668
Other non-current liabilities	-	5,877,820	5,877,820	-	5,214,355	5,214,355
	Separate financial statements					
	2022			2021		
	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht	Fair value through other comprehensive income Baht	Amortised cost Baht	Total Baht
Financial assets						
Cash and cash equivalents	-	1,479,156,217	1,479,156,217	-	806,540,649	806,540,649
Trade and other receivables, net	-	132,948,253	132,948,253	-	133,528,052	133,528,052
Short-term loans to related parties, net	-	333,426,335	333,426,335	-	310,126,248	310,126,248
Other current assets	-	7,400	7,400	-	7,400	7,400
Bank deposits pledged as security	-	3,200,000	3,200,000	-	19,545,048	19,545,048
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income	149,175,000	-	149,175,000	152,685,000	-	152,685,000
Long-term loans to related parties	-	725,000,000	725,000,000	-	1,097,400,000	1,097,400,000
Other non-current assets	-	6,223,762	6,223,762	-	6,071,901	6,071,901
Financial liabilities						
Trade and other payables	-	259,511,793	259,511,793	-	220,688,165	220,688,165
Short-term borrowings from related parties	-	744,000,000	744,000,000	-	654,000,000	654,000,000
Debentures	-	7,454,177,958	7,454,177,958	-	4,782,641,014	4,782,641,014
Long-term borrowings from financial institution	-	-	-	-	1,680,647,668	1,680,647,668
Long-term borrowings from related parties	-	3,500,000,000	3,500,000,000	-	3,500,000,000	3,500,000,000
Other current liabilities	-	10,356,018	10,356,018	-	5,574,280	5,574,280
Other non-current liabilities	-	5,216,444	5,216,444	-	4,390,344	4,390,344

The fair value of financial assets and financial liabilities measured at amortised cost approximates the carrying amount excluding debentures disclosed in Note 25.

11 Cash and cash equivalents

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cash on hand	10,156,722	4,754,887	1,679,666	1,612,843
Bank deposits	1,647,423,244	1,005,740,867	1,480,676,551	824,472,854
Total cash on hand and bank deposits	1,657,579,966	1,010,495,754	1,482,356,217	826,085,697
<u>Less</u> Bank deposits pledged as security	<u>(5,293,200)</u>	<u>(21,638,248)</u>	<u>(3,200,000)</u>	<u>(19,545,048)</u>
Total cash and cash equivalents	1,652,286,766	988,857,506	1,479,156,217	806,540,649

As at 31 December 2022, bank deposits bear interests at fixed rates 0.10% to 0.70% per annum (2021: 0.05% to 0.60% per annum).

12 Trade and other receivables, net

12.1 Trade and other receivables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Trade receivables	158,676,795	151,207,087	101,806,994	130,423,267
<u>Less</u> Allowance for expected credit losses	<u>(57,999,868)</u>	<u>(57,487,020)</u>	<u>(57,536,857)</u>	<u>(57,378,880)</u>
Total trade receivables, net	100,676,927	93,720,067	44,270,137	73,044,387
Other receivables, net	7,607,491	12,217,594	6,130,452	11,312,487
Other receivables - related parties (Note 37.3)	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
Accrued interest income - third parties	39,452	15,446	16,438	-
Accrued interest income - related parties (Note 37.3)	32,777,444	27,373,300	78,607,803	45,453,338
Prepaid expenses	48,934,184	20,429,033	37,170,669	12,576,690
Accrued income	1,063,227	6,111,412	1,063,227	6,111,412
Total trade and other receivables	194,567,080	163,243,395	170,727,081	151,874,857

12.2 Analysis of outstanding and allowance for expected credit losses

Outstanding trade and other receivables can be analysed as follows:

	Consolidated financial statements					
	Not yet due Baht	Up to 3 months Baht	3 – 6 months Baht	6 – 12 months Baht	More than 12 months Baht	Total Baht
As of 31 December 2022						
Gross carrying amount						
Trade receivables	65,541,325	17,494,398	1,777,687	474,539	73,388,846	158,676,795
Other receivables - financial assets	7,713,246	855,175	322,418	1,012,956	3,316,051	13,219,846
Total	73,254,571	18,349,573	2,100,105	1,487,495	76,704,897	171,896,641
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(639,883)	(180,155)	(18,560)	(8,264)	(57,153,006)	(57,999,868)
Other receivables - financial assets	-	-	-	-	(2,144,000)	(2,144,000)
Total	(639,883)	(180,155)	(18,560)	(8,264)	(59,297,006)	(60,143,868)

Consolidated financial statements						
	Not yet due Baht	Up to 3 months Baht	3 – 6 months Baht	6 – 12 months Baht	More than 12 months Baht	Total Baht
As of 31 December 2021						
Gross carrying amount						
Trade receivables	28,950,053	5,799,039	116	13,000	116,444,879	151,207,087
Other receivables - financial assets	9,477,615	4,823,947	107,654	2,674,460	9,297,785	26,381,461
Total	38,427,668	10,622,986	107,770	2,687,460	125,742,664	177,588,548
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(76,602)	(74,755)	-	(360)	(57,335,303)	(57,487,020)
Other receivables - financial assets	-	(103)	-	-	(10,787,221)	(10,787,324)
Total	(76,602)	(74,858)	-	(360)	(68,122,524)	(68,274,344)
Separate financial statements						
	Not yet due Baht	Up to 3 months Baht	3 - 6 months Baht	6 - 12 months Baht	More than 12 months Baht	Total Baht
As of 31 December 2022						
Gross carrying amount						
Trade receivables	22,824,640	5,768,969	359,794	56,217	72,797,374	101,806,994
Other receivables - financial assets	6,304,894	786,488	322,418	1,012,956	1,172,051	9,598,807
Total	29,129,534	6,555,457	682,212	1,069,173	73,969,425	111,405,801
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	(275,902)	(111,418)	(10,794)	(1,686)	(57,137,057)	(57,536,857)
Total	(275,902)	(111,418)	(10,794)	(1,686)	(57,137,057)	(57,536,857)
As of 31 December 2021						
Gross carrying amount						
Trade receivables	9,067,666	5,195,173	-	1,000	116,159,428	130,423,267
Other receivables - financial assets	8,720,002	4,676,350	107,654	2,674,460	7,153,785	23,332,251
Total	17,787,668	9,871,523	107,654	2,675,460	123,313,213	153,755,518
Allowance for expected credit losses						
Trade receivables	-	(44,610)	-	-	(57,334,270)	(57,378,880)
Other receivables - financial assets	-	-	-	-	(8,643,221)	(8,643,221)
Total	-	(44,610)	-	-	(65,977,491)	(66,022,101)

For trade receivables that are overdue more than 12 months amounting to Baht 71.21 million (2021 : Baht 116.14 million) is a secured receivable in form of mortgage assets of the debtor to the Company. The assets have an appraised value of Baht 41.62 million.

13 Cost of real estate development

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Land and construction developed	634,116,222	730,368,377	634,116,222	730,368,377
Land and construction under development	1,015,864,753	896,543,391	995,190,669	851,162,970
Total	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891	1,581,531,347

Movement of cost of real estate development for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening net book value	1,626,911,768	1,584,476,139	1,581,531,347	1,531,211,591
Additions	70,788,550	43,050,014	70,744,600	43,015,518
Capitalised borrowing costs	47,190,761	42,368,063	71,941,048	50,286,686
Transfer from deposit for construction	2,155,161	313,577	2,155,161	313,577
Transfer to cost of investment properties (Note 17)	(3,672,866)	-	(3,672,866)	-
Transfer to cost of sales of real estate during the year	(93,392,399)	(43,296,025)	(93,392,399)	(43,296,025)
Closing net book value	1,649,980,975	1,626,911,768	1,629,306,891	1,581,531,347

During the year, the Group and the Company included borrowing costs in cost of real estate development. These were determined by applying capitalisation rates which were the weighted average of the financial charges on total borrowings. The capitalisation rates are 6.89% to 9.55% per annum (2021: 5.92% to 7.41% per annum).

The Group has mortgaged the land with structures thereon as collateral for debentures and long-term borrowings from financial institution summarised as follows:

	Consolidated financial information		Separate financial information	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Collateral for debentures (Note 25)	1,474,018,703	828,335,418	1,453,344,620	782,954,997
Collateral for long-term borrowings from financial institution (Note 27)	-	716,563,579	-	716,563,579
Total net book value	1,474,018,703	1,544,898,997	1,453,344,620	1,499,518,576

14 Financial assets measured at fair value through other comprehensive income

Financial assets measured at fair value through other comprehensive income is listed equity securities.

Movement of financial assets measured at fair value through other comprehensive income for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Opening net book value	152,685,000	137,767,500
Change in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive income	(3,510,000)	14,917,500
Closing net book value	149,175,000	152,685,000

The fair values of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are based on the closing price by reference to the Stock Exchange of Thailand. The fair values are within level 1 of the fair value hierarchy.

Amounts recognised in statement of comprehensive income that are related to financial assets measured at fair value through other comprehensive income are as follows:

	Consolidated and separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Gain (losses) recognised in other comprehensive income, net of tax	(2,808,000)	11,934,000
Dividend income	10,530,000	10,530,000

The Company has mortgaged the investment units thereon financial assets measured at fair value through other comprehensive income as collateral for debentures with net book value of Baht 139.20 million (2021: Baht 142.48 million) (Note 25).

15 Investments in subsidiaries, net

The Group comprises the subsidiaries listed below as at 31 December 2022 and 2021.

	Country of incorporation	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Company		Percentage of shareholding held by non-controlling interests		Separate financial statements	
			2022	2021	2022	2021	Cost method	
			Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	2022	2021 Baht
Subsidiaries directly owned by the Company								
EV Grand Company Limited	Thailand	Real estate development	100.00	100.00	-	-	249,999,400	249,999,400
Honor Business Company Limited	Thailand	Hotel	100.00	100.00	-	-	291,646,200	291,646,200
Owendelle Company Limited	Thailand	Hotel	100.00	100.00	-	-	215,325,989	215,325,989
Royal Orchid Hotel (Thailand)								
Public Company Limited	Thailand	Hotel	97.00	97.14	3.00	2.86	3,491,336,112	3,491,336,112
							4,248,307,701	4,248,307,701
							(291,646,200)	(291,646,200)
Total							3,956,661,501	3,956,661,501

Less Provision for impairment of investments in subsidiaries

All subsidiaries are included in the consolidation and have share capital consisting solely of ordinary shares, that are held directly and indirectly by the Group. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

Movement of investments in subsidiaries for the year ended 31 December is as follows:

	Separate financial statements	
	2022	2021
	Baht	Baht
Opening net book value	3,956,661,501	3,970,332,945
Disposals	-	(47,920,505)
Reversal of impairment losses	-	34,249,061
Closing net book value	3,956,661,501	3,956,661,501

On 15 February 2021, Grande Equity Development Company Limited, a subsidiary, has registered to change name of the Company to EV Grand Company Limited.

On 24 February 2021, the Board of Directors Meeting no.1/2021, approved to dispose ordinary stock of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited in proportion 5.33% of total of a subsidiary, 1,250,000 stocks to the third party which book value amount Baht 47.92 million. The total amount of disposal is Baht 48.04 million resulted to the decrease in proportion of shareholding from 98.47% to 97.14% which increased Baht 1.86 million in Equity attributable to owners of the parent.

On 26 November 2021, a meeting of the Board of Directors of Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, passed the following significant resolutions:

- 1) Approved the change of the par value of the subsidiary's ordinary shares from Baht 10 to Baht 1 per share
- 2) Approved increase in the registered share capital from Baht 937,500,000 (937,500,000 ordinary shares with a par value of Baht 1 each) to Baht 1,117,500,000 (1,117,500,000 ordinary shares with a par value of Baht 1 each) by issuing 180,000,000 ordinary shares with a par value of Baht 1 each to accommodate the allotment of new shares to private investors

The subsidiary has registered the change of the par value of the subsidiary's ordinary shares to Ministry of Commerce on 8 December 2021.

On 4 February 2022, Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, a subsidiary, received payment for share subscription from an investor of 1,417,233 shares at Baht 3.528 per share, totally Baht 5 million with issuance cost of ordinary shares Baht 0.39 million totaling to Baht 4.61 million, net. The subsidiary registered this change. As a result, the Company's shareholding proportion in a subsidiary decreased from 97.14% to 97.00% of shareholding. The carrying amounts of equity of the parent and non-controlling interests were adjusted to reflect change in shareholder proportion. The loss of Baht 1.24 million was recognised as 'changes in parent's ownership interests in subsidiary' in equity.

On 2 April 2021, the Annual General Meeting of the shareholders of Thai Royal Orchid Real Estate Limited resolved to approve the dissolution of the entity. The subsidiary company registered its dissolution with the Ministry of Commerce on 2 April 2021. On 25 February 2022, the Extraordinary General Meeting of the shareholders of a subsidiary, passed a resolution to approve the liquidation. Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited received return on its investment as a result of the dissolution amounting to Baht 22.94 million. As a result, non-controlling interests of the group decreased by Baht 0.05 million.

In 2022, allowance of losses on impairment of investment in subsidiaries which operates hotel business was not recognised or reversed (2021 : Reversal of impairment losses of Baht 34.5 million) by applying the fair value less costs of disposal method to calculate the recoverable amount. These calculations are considered by discounting the estimated future performance and cash flows. The projected revenue from hotel operations and the growth rate are determined based on past performance and future business plan of the subsidiary including the growth expectation of industry. The discount rate being measured is estimated from cost of capital in accordance with the subsidiary's industry. The discount rate used in the estimate is 6.62 % per annum (2021: 7.18% per annum).

The Company mortgaged its ordinary shares of a subsidiary as collateral for long-term borrowings from financial institution and collateral for debentures summarised as follows:

	Separate financial information	
	2022 Baht	2021 Baht
Collateral for debentures (Note 25)	2,494,166,449	1,619,329,708
Collateral for long-term borrowings from financial institution (Note 27)	-	1,872,006,404
Total net book value	2,494,166,449	3,491,336,112

16 Investments in joint ventures

The Group comprises the joint ventures listed below as at 31 December 2022 and 2021 as follows:

	Country of incorporation	Nature of business	Percentage of shareholding held by the Group		Percentage of shareholding held by the Company		Voting power of the Company	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021
			Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage
<u>Jointly controlled entities</u>								
Grand Star Company Limited	Thailand	Property development	40.00	40.00	40.00	40.00	25.00	25.00
Grand River Forest Company Limited	Thailand	Property development	42.00	42.00	42.00	42.00	25.00	25.00
Grand Global Gloves Company Limited	Thailand	Manufacturing and distribution of rubber gloves	50.50	50.50	50.50	50.50	50.00	50.00
			Consolidated financial statements		Separate financial statements			
			Equity method		Cost method			
			2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht		
<u>Jointly controlled entities</u>								
Grand Star Company Limited			525,333,642	433,790,486	480,000,000		480,000,000	
Grand River Forest Company Limited			593,534,252	183,198,654	600,600,000		189,000,000	
Grand Global Gloves Company Limited			5,924,712	64,329,082	82,062,400		82,062,400	
			1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400		751,062,400	

All joint ventures are limited companies. All its shares are common share and do not have a quoted market price.

There are no contingent liabilities relating to the Group's interest in the joint ventures.

Movement of investments in joint ventures for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	Equity method		Cost method	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Opening net book value	681,318,222	665,451,489	751,062,400	706,874,925
Additions	411,600,000	44,187,475	411,600,000	44,187,475
Share of profit (loss) from investments in joint ventures	31,874,384	(28,320,742)	-	-
Closing net book value	1,124,792,606	681,318,222	1,162,662,400	751,062,400

On 8 July 2021, the Company paid 1,262,500 additional ordinary shares of Grand Global Gloves Company Limited with a par value of 100 baht per share and selling price is 25 baht per share. The price of 25 baht per share is in the amount of Baht 31.56 million. In this regard, the Company holds 50.50% of the shares according to the proportion of existing shareholders.

On 24 December 2021, the Company paid 505,000 additional ordinary shares of Grand Global Gloves Company Limited with a par value of 100 baht per share and selling price is 25 baht per share. The price of 25 baht per share is in the amount of Baht 12.62 million in full value. In this regard, the Company holds 50.50% of the shares according to the proportion of the existing shareholders.

On 22 July 2022, the Company paid 4,116,000 additional ordinary shares of Grand River Forest Company Limited (a joint venture) with a par value of 100 baht per share. The price of 100 baht per share is in the amount of Baht 411.60 million in full value which is in accordance with the shareholding proportion of the existing shareholders in the proportion of 42%. Such joint venture registered to increase capital with the Ministry of Commerce on 22 July 2022.

Summarised financial information for joint ventures

The table below is summarised of financial information for joint ventures that are material to the Group. The financial information is included in joint ventures own financial statements which has been amended to reflect adjustments necessary for the equity method, including adjusting fair value and differences in accounting policy between the Group and joint venture.

Summarised of statement of financial position

	Grand Star Company Limited	
	2022 Baht	2021 Baht
Current assets		
Cash and cash equivalents	178,057,232	10,973,692
Other current assets	2,949,591,765	3,322,299,282
Total current assets	3,127,648,997	3,333,272,974
Non-current assets	3,171,610	73,287,819
Current liabilities		
Current financial liabilities	690,908,643	358,907,662
Other current liabilities	16,533,732	1,308,245
Total current liabilities	707,442,375	360,215,907
Non-current liabilities		
Non-current financial liabilities	1,100,000,000	1,959,510,698
Other non-current liabilities	10,044,127	2,357,972
Total non-current liabilities	1,110,044,127	1,961,868,670
Net assets	1,313,334,105	1,084,476,216

Summarised of performance

	Grand Star Company Limited	
	2022 Baht	2021 Baht
Revenue from sales of real estate	1,468,712,181	-
Cost of sales of real estate	(964,909,316)	-
Gross profit	503,802,865	-
Other incomes	1,191,412	41,633
Selling expenses	(178,737,377)	(17,119,965)
Administrative expenses	(23,350,389)	(14,199,208)
Finance costs	(9,259,887)	-
Profit (loss) before income tax	293,646,624	(31,277,540)
Income tax	(64,788,735)	8,200,744
Profit (loss) for the year	228,857,889	(23,076,796)

Reconciliation of summarised financial information

Reconciliation of the summarised financial information presented to the carrying amount of its interest in joint ventures.

	Grand Star Company Limited	
	2022 Baht	2021 Baht
Summarised financial information		
Opening net assets	1,084,476,216	1,107,553,012
Profit (loss) for the year	228,857,889	(23,076,796)
Closing net assets	1,313,334,105	1,084,476,216
Interest in joint ventures (Percentage)	40.00	40.00
Interest in joint ventures (Baht)	525,333,642	443,790,486
Carrying value	525,333,642	443,790,486

The table below is the carrying amount of its interests, in aggregate, all individually immaterial associates that are accounted for using equity method are as follow:

	2022 Baht	2021 Baht
Loss for the year	(115,491,449)	(38,417,035)

17 Investment properties, net

	Consolidated and Separate financial statements
	Buildings Baht
At 1 January 2021	
Cost	443,938,915
<u>Less</u> Accumulated depreciation	<u>(199,930,845)</u>
Net book value	<u>244,008,070</u>
For the year ended 31 December 2021	
Opening net book value	244,008,070
Depreciation charge	<u>(8,445,172)</u>
Closing net book value	<u>235,562,898</u>
At 31 December 2021	
Cost	443,938,915
<u>Less</u> Accumulated depreciation	<u>(208,376,017)</u>
Net book value	<u>235,562,898</u>
For the year ended 31 December 2022	
Opening net book value	235,562,898
Increase	84,113
Transfer from cost of real estate development (Note 13)	3,672,866
Depreciation charge	<u>(3,641,102)</u>
Closing net book value	<u>235,678,775</u>
At 31 December 2022	
Cost	447,695,894
<u>Less</u> Accumulated depreciation	<u>(212,017,119)</u>
Net book value	<u>235,678,775</u>
Fair value	
At 31 December 2021	<u>566,202,580</u>
At 31 December 2022	<u>592,011,617</u>

The fair value of investment properties is within level 3 of the fair value hierarchy.

The fair value of investment properties for rental buildings is based on income approach. Management considered the present value of future cash flows expected to be derived from the investment properties. The main non-observable assumptions used in fair value measurement are rental growth rate of 10% every 3 years and discount rate at 7.17 % to 8.50 % per annum (2021: rental growth rate of 10% every 3 years and discount rate at 6.51% to 8.50% per annum).

There were no changes to the valuation techniques during the year.

The Company have mortgaged the investment properties as collateral for the Group's long-term borrowings from financial institution are as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Collateral for debentures (Note 25)	235,678,774	-
Collateral for long-term borrowings from financial institution (Note 27)	-	235,562,898
Total net book value	235,678,774	235,562,898

Amounts recognised in Statement of Comprehensive Income that are related to investment properties are as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Rental income	30,522,370	17,192,529
Direct operating expense that generated rental income	16,740,764	15,223,664

18 Property, plant and equipment, net

Consolidated financial statements												
Land improvements	Land		Buildings		Asset improvements		Equipment and furniture		Operating equipment		Office equipment	
	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht	Baht
At 1 January 2021												
Cost	11,420,650	5,580,672,184	1,075,442,185	2,527,614,655	306,780,719	98,303,884	38,269,240	7,169,435	12,727,591,425			
Less: Accumulated depreciation	(8,294,418)	(1,609,579,904)	(1,028,908,483)	(1,871,841,868)	(256,483,138)	(92,389,426)	(36,909,113)	(7,169,419)	(4,911,575,769)			
Net book value	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656		
For the year ended 31 December 2021												
Opening net book value	3,043,898,508	3,126,232	3,971,092,280	46,533,702	655,772,787	50,297,581	1,360,127	16	38,019,965	7,816,015,656		
Revaluation surplus	3,680,635,080	-	-	-	-	-	-	-	-	3,680,635,080		
Additions	51,912	-	10,681,858	2,348,014	720,431	17,769	-	-	105,506,342	119,435,116		
Disposals, net	-	-	-	-	(145,659)	(10,937)	-	-	-	(156,647)		
Transfers in (out)	-	-	-	-	53,492,040	-	-	-	-	-		
Transfer from deposits for hotel construction	-	-	3,760,656	-	-	-	-	-	-	-		
Depreciation charge	-	(525,617)	(134,903,236)	(15,129,762)	(157,746,390)	(11,138,659)	(453,602)	-	-	(324,410,760)		
Impairment loss	-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)		
Closing net book value	6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	906,525	16	82,620,698	10,735,282,087		
At 31 December 2021												
Cost or revaluation amount	11,420,650	5,595,114,698	1,085,203,768	2,579,565,022	306,787,551	89,088,282	38,269,240	7,169,435	16,519,824,844			
Less: Accumulated depreciation	(8,820,035)	(1,744,483,140)	(1,044,038,245)	(2,027,471,813)	(267,621,797)	(87,578,519)	(37,362,715)	(7,169,419)	(5,224,545,743)			
Less: Provision for impairment	-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)		
Net book value	6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	906,525	16	82,620,698	10,735,282,087		
For the year ended 31 December 2022												
Opening net book value	6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	906,525	16	82,620,698	10,735,282,087		
Additions	-	358,200	-	3,028,557	13,782,412	1,447,632	-	-	60,181,317	79,561,961		
Disposals, net	-	-	-	(11,180)	(55,894)	(1,407,243)	(69,255)	-	(8,000,000)	(9,543,572)		
Transfers in (out)	-	-	-	2,616,801	2,377,377	-	-	-	(4,994,178)	(200,327)		
Transfer to intangible assets (note 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,327)	-		
Depreciation charge	-	(595,884)	(97,838,305)	(9,386,630)	(135,616,144)	(8,386,553)	(305,904)	-	-	(253,458,474)		
Closing net book value	6,724,585,500	2,362,931	3,192,796,239	37,413,071	432,580,960	30,819,590	531,366	16	129,607,510	10,551,641,675		
At 31 December 2022												
Cost or revaluation amount	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	16,492,580,157		
Less: Accumulated depreciation	(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)		
Less: Provision for impairment	-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)		
Net book value	6,724,585,500	2,362,931	3,192,796,239	37,413,071	432,580,960	30,819,590	531,366	16	129,607,510	10,551,641,675		

Separate financial statements											
		Land Baht	Buildings Baht	Asset improvements Baht	Equipment and furniture Baht	Operating equipment Baht	Office equipment Baht	Motor vehicles Baht	Mock up Baht	Construction in progress Baht	Total Baht
At 1 January 2021											
Cost	878,898,509	3,709,966,553	154,861,488	749,019,090	259,026,252	92,238,454	21,247,484	7,169,435	10,947,300	5,883,374,565	
Less Accumulated depreciation	-	(1,186,540,848)	(138,280,404)	(440,012,101)	(232,169,273)	(88,364,347)	(21,030,523)	(7,169,419)	-	(2,113,566,915)	
Net book value	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650	
For the year ended 31 December 2021											
Opening net book value	878,898,509	2,523,425,705	16,581,084	309,006,989	26,856,979	3,874,107	216,961	16	10,947,300	3,769,807,650	
Revaluation surplus	2,861,120,892	-	-	-	-	-	-	-	-	2,861,120,892	
Additions	-	10,681,858	41,384	260,397	-	28,190	-	-	6,058,778	17,070,607	
Disposals, net	-	-	-	-	-	(51)	-	-	-	(51)	
Transfers in (out)	-	-	314,958	-	-	-	-	-	(314,958)	-	
Transfer from deposits for hotel construction	-	3,760,656	-	-	-	-	-	-	-	3,760,656	
Depreciation charge	-	(89,036,525)	(10,621,763)	(77,234,399)	(10,631,008)	(2,919,130)	(147,698)	-	-	(190,590,523)	
Impairment loss	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)	
Closing net book value	3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663	232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217	
At 31 December 2021											
Cost or revaluation amount	3,740,019,401	3,724,409,067	155,217,830	749,279,487	259,026,252	82,942,252	21,247,484	7,169,435	16,691,120	8,756,002,328	
Less Accumulated depreciation	-	(1,275,577,373)	(148,902,167)	(517,246,500)	(242,800,281)	(81,959,136)	(21,178,221)	(7,169,419)	-	(2,294,833,097)	
Less Provision for impairment	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)	
Net book value	3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663	232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217	
For the year ended 31 December 2022											
Opening net book value	3,740,019,401	1,888,834,680	6,315,663	232,032,987	16,225,971	983,116	69,263	16	16,691,120	5,901,172,217	
Additions	-	-	-	4,011,963	536,526	763,843	-	-	1,259,118	6,571,450	
Disposals, net	-	-	-	-	-	-	(69,255)	-	-	(69,255)	
Depreciation charge	-	(51,971,595)	(4,101,680)	(55,997,876)	(8,385,883)	(896,301)	-	-	-	(121,353,335)	
Closing net book value	3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983	180,047,074	8,376,614	850,658	8	16	17,950,238	5,786,321,077	
At 31 December 2022											
Cost or revaluation amount	3,740,019,401	3,724,409,067	155,217,830	753,291,450	259,562,778	83,706,095	14,321,984	7,169,435	17,950,238	8,755,648,278	
Less Accumulated depreciation	-	(1,327,548,968)	(153,003,847)	(573,244,376)	(251,186,164)	(82,855,437)	(14,321,976)	(7,169,419)	-	(2,409,330,187)	
Less Provision for impairment	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)	
Net book value	3,740,019,401	1,836,863,085	2,213,983	180,047,074	8,376,614	850,658	8	16	17,950,238	5,786,321,077	

The Company mortgaged the land with structures thereon as collateral for debentures and mortgaged the land with structures thereon as collateral for long-term borrowings from financial institution as follows:

	Consolidated and Separate financial information	
	2022 Baht	2021 Baht
Collateral for debentures (Note 25)	5,521,972,288	625,477,583
Collateral for long-term borrowings from financial institution (Note 27)	-	4,772,561,872
Closing net book value	5,521,972,288	5,398,039,455

As at 31 December 2022, property, plant and equipment of a subsidiary at net book value of Baht 4,583.44 million (31 December 2021 : Baht 4,689.57 million) was owned by MFC Asset Management Public Company Limited, as the trustee of Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust (Note 24).

Fair value of land and buildings

An independent valuation of the Group's land was performed by Knight Frank Chartered (Thailand) company limited to determine the fair value of the land. Gains from revaluation of land, net of tax was credited to other comprehensive income and is shown as 'revaluation surplus of land' in equity.

The following table analyses property, plant and equipment carried at fair value, by valuation method.

	Significant observable inputs (level 2)	
	Consolidated financial statements Baht	Separate financial statements Baht
Recurring fair value measurements		
Land	6,724,585,500	3,740,019,401

Level 2 fair values of land have been derived using the sales comparison approach. Sales prices of comparable land in close proximity are adjusted for differences in key attributes such as location, size, plot, width of the land, and potential of land use.

Carrying amounts that would have been recognised if land was stated at cost

If land were stated on the historical cost basis, the amounts would be as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cost	3,043,950,420	3,043,950,420	878,898,509	878,898,509

During the year ended 31 December 2021, management found impairment indicators for property, plant and equipment of the Group's hotel business. Due to the COVID-19 pandemic, the hotel's performance has been declining significantly. Management therefore tested impairment of property, plant and equipment by calculating the recoverable amount using the higher of fair value less costs to sell and value in use. The Group engaged an independent appraiser to assess the fair value of land. The Group recognised impairment losses Baht 560.00 million to a hotel building in the consolidated and separate statements of comprehensive income for the year ended 31 December 2021.

19 Right-of-use assets, net

	Consolidated financial statements				
	Buildings Baht	Equipment and furniture Baht	Office equipment Baht	Vehicles Baht	Total Baht
At 1 January 2021					
Cost	803,738,367	5,005,703	14,763,772	16,013,554	839,521,396
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(151,538,612)	(2,348,836)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,283,379)
Closing net book value	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
For the year ended 31 December 2021					
Opening net book value	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
Additions	-	760,421	-	-	760,421
Lease modifications	-	-	860,265	-	860,265
Depreciation	(151,212,590)	(2,016,208)	(7,271,863)	(4,334,753)	(164,835,414)
Closing net book value	500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289
At 31 December 2021					
Cost	803,738,367	5,766,124	15,624,037	16,013,554	841,142,082
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(302,751,202)	(4,365,044)	(14,706,960)	(9,295,587)	(331,118,793)
Net book value	500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289
For the year ended 31 December 2022					
Opening net book value	500,987,165	1,401,080	917,077	6,717,967	510,023,289
Additions	15,366,438	-	-	344,147	15,710,585
Depreciation	(146,542,537)	(985,701)	(578,850)	(3,526,876)	(151,633,964)
Closing net book value	369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	374,099,910
At 31 December 2022					
Cost	819,104,805	5,766,124	15,624,037	16,357,701	856,852,667
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(449,293,739)	(5,350,745)	(15,285,810)	(12,822,463)	(482,752,757)
Net book value	369,811,066	415,379	338,227	3,535,238	374,099,910
	Separate financial statements				
	Buildings Baht	Equipment and furniture Baht	Office equipment Baht	Vehicles Baht	Total Baht
At 1 January 2021					
Cost	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
Closing net book value	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
For the year ended 31 December 2021					
Opening net book value	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
Depreciation	(22,742,744)	(415,385)	(3,199,362)	(2,701,896)	(29,059,387)
Closing net book value	16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
At 31 December 2021					
Cost	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(45,518,868)	(883,263)	(6,461,714)	(6,027,895)	(58,891,740)
Net book value	16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
For the year ended 31 December 2022					
Opening net book value	16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
Additions	13,637,623	-	-	-	13,637,623
Depreciation	(17,960,201)	(415,385)	(55,341)	(2,465,384)	(20,896,311)
Closing net book value	12,300,809	415,379	-	2,222,300	14,938,488
At 31 December 2022					
Cost	75,779,878	1,714,027	6,517,055	10,715,579	94,726,539
<u>Less</u> Accumulated depreciation	(63,479,069)	(1,298,648)	(6,517,055)	(8,493,279)	(79,788,051)
Net book value	12,300,809	415,379	-	2,222,300	14,938,488

The expense relating to leases that not included in the measurement of lease liabilities and right-of-use and cash outflows for leases is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Expense relating to leases of low-value assets	474,059	267,761	474,059	267,761
Income from subleasing right-of-use asset	893,478	893,478	893,478	893,478
Total cash outflow for leases	170,834,534	134,194,003	25,652,060	30,181,923

20 Intangible assets, net

	Consolidated financial statements			Separate financial statements		
	Right of use of asset Baht	Computer software Baht	Total Baht	Right of use of asset Baht	Computer software Baht	Total Baht
At 1 January 2021						
Cost	68,936,732	83,528,916	152,465,648	68,936,732	41,456,631	110,393,363
Less Accumulated amortization	(12,278,799)	(55,970,216)	(68,249,015)	(12,278,799)	(22,038,111)	(34,316,910)
Net book value	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
For the year ended 31 December 2021						
Opening net book value	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
Additions	-	41,851	41,851	-	41,851	41,851
Amortisation charge	(6,893,671)	(6,207,532)	(13,101,203)	(6,893,671)	(3,889,295)	(10,782,966)
Closing net book value	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
At 31 December 2021						
Cost	68,936,732	83,570,767	152,507,499	68,936,732	41,498,482	110,435,214
Less Accumulated amortization	(19,172,470)	(62,177,748)	(81,350,218)	(19,172,470)	(25,927,406)	(45,099,876)
Net book value	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
For the year ended 31 December 2022						
Opening net book value	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338
Additions	-	1,266,549	1,266,549	-	714,287	714,287
Transfer from Property, plant And Equipment (Note 18)	-	200,327	200,327	-	-	-
Amortisation charge	(6,893,671)	(5,188,717)	(12,082,388)	(6,893,671)	(2,870,780)	(9,764,451)
Closing net book value	42,870,591	17,671,178	60,541,769	42,870,591	13,414,583	56,285,174
At 31 December 2022						
Cost	68,936,732	85,037,643	153,974,375	68,936,732	42,212,769	111,149,501
Less Accumulated amortization	(26,066,141)	(67,366,465)	(93,432,606)	(26,066,141)	(28,798,186)	(54,864,327)
Net book value	42,870,591	17,671,178	60,541,769	42,870,591	13,414,583	56,285,174

Amortisation of intangible assets recognised in statement of comprehensive income as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cost of sales	11,176,203	12,202,390	8,858,266	9,884,153
Administrative expenses	906,185	898,813	906,185	898,813

21 Deferred income taxes

The analysis of deferred tax assets and deferred tax liabilities is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Deferred tax assets:	831,708,941	651,574,250	282,897,668	110,593,256
Deferred tax liabilities:	(695,172,655)	(708,875,862)	-	-
Deferred tax asset (net)	136,536,286	(57,301,612)	282,897,668	110,593,256

The movement in deferred tax assets and deferred tax liabilities is as follows:

Deferred tax assets

	Consolidated financial statements			
	At 1 January 2021 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2021 Baht
Borrowing costs	33,570,490	(494,651)	-	33,075,839
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	13,351,852	(45,706)	-	13,306,146
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	7,546,500	-	(2,983,500)	4,563,000
Provisions	323,958	45,363	-	369,321
Employee benefit obligations	28,960,737	2,242,405	-	31,203,142
Sales and buy-back of GROREIT	-	789,559,817	-	789,559,817
Tax losses	285,624,731	139,413,922	-	425,038,653
Lease liabilities	11,363,083	(39,162,643)	-	(27,799,560)
Allowance for impairment of assets	-	111,999,403	-	111,999,403
Others	76,101	6,309,404	-	6,385,505
Total	380,817,452	1,009,867,314	(2,983,500)	1,387,701,266
Reconciliation of deferred taxes	-	-	(736,127,016)	(736,127,016)
Deferred tax assets (net)	380,817,452	1,009,867,314	(739,110,516)	651,574,250

	Consolidated financial statements			
	At 1 January 2022 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2022 Baht
Borrowing costs	33,075,839	(494,651)	-	32,581,188
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	13,306,146	(1,683,955)	-	11,622,191
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	4,563,000	-	702,000	5,265,000
Provisions	369,321	(51,532)	-	317,789
Employee benefit obligations	31,203,142	1,827,795	-	33,030,937
Sales and buy-back of GROREIT	789,559,817	-	-	789,559,817
Tax losses	425,038,653	149,665,545	-	574,704,198
Lease liabilities	(27,799,560)	29,223,757	-	1,424,197
Allowance for impairment of assets	111,999,403	-	-	111,999,403
Others	6,385,505	945,732	-	7,331,237
Total	1,387,701,266	179,432,691	702,000	1,567,835,957
Reconciliation of deferred taxes	(736,127,016)	-	-	(736,127,016)
Deferred tax assets (net)	651,574,250	179,432,691	702,000	831,708,941

	Separate financial statements			
	At 1 January 2021 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2021 Baht
Borrowing costs	33,570,490	(494,651)	-	33,075,839
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	12,870,460	-	-	12,870,460
Allowance for expected credit losses of loans to related parties	-	12,134,750	-	12,134,750
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	7,546,500	-	(2,983,500)	4,563,000
Provisions	323,958	45,363	-	369,321
Employee benefit obligations	14,860,239	2,117,839	-	16,978,078
Provision for impairment of investment in subsidiaries	65,179,052	(6,849,812)	-	58,329,240
Tax losses	236,955,685	188,082,968	-	425,038,653
Lease liabilities	1,380,100	(306,915)	-	1,073,185
Allowance for impairment of assets	-	111,999,403	-	111,999,403
Others	76,101	6,309,405	-	6,385,506
Total	372,762,585	313,038,350	(2,983,500)	682,817,435
Reconciliation of deferred taxes	-	-	(572,224,179)	(572,224,179)
Deferred tax assets (net)	372,762,585	313,038,350	(575,207,679)	110,593,256
	Separate financial statements			
	At 1 January 2022 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2022 Baht
Borrowing costs	33,075,839	(494,651)	-	32,581,188
Allowance for expected credit losses of trade and other receivables	12,870,460	(1,728,644)	-	11,141,816
Allowance for expected credit losses of loans to related parties	12,134,750	22,479,983	-	34,614,733
Changes in fair value of financial assets measured at fair value through other comprehensive	4,563,000	-	702,000	5,265,000
Provisions	369,321	(51,532)	-	317,789
Employee benefit obligations	16,978,078	1,697,854	-	18,675,932
Provision for impairment of investment in subsidiaries	58,329,240	-	-	58,329,240
Tax losses	425,038,653	149,665,545	-	574,704,198
Lease liabilities	1,073,185	(911,874)	-	161,311
Allowance for impairment of assets	111,999,403	-	-	111,999,403
Others	6,385,506	945,731	-	7,331,237
Total	682,817,435	171,602,412	702,000	855,121,847
Reconciliation of deferred taxes	(572,224,179)	-	-	(572,224,179)
Deferred tax assets (net)	110,593,256	171,602,412	702,000	282,897,668

Deferred tax liabilities

Consolidated financial statements			
At 1 January 2021 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2021 Baht
Revalued assets from acquisition of subsidiaries	(722,033,848)	13,157,986	-
Revaluation surplus of land	-	-	(736,127,016)
Total	(722,033,848)	13,157,986	(736,127,016)
Reconciliation of deferred taxes	-	-	736,127,016
Deferred tax liabilities (net)	(722,033,848)	13,157,986	-

Consolidated financial statements			
At 1 January 2022 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2022 Baht
Revalued assets from acquisition of subsidiaries	(708,875,862)	13,703,207	-
Revaluation surplus of land	(736,127,016)	-	-
Total	(1,445,002,878)	13,703,207	-
Reconciliation of deferred taxes	736,127,016	-	-
Deferred tax liabilities (net)	(708,875,862)	13,703,207	-

Separate financial statements			
At 1 January 2021 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2021 Baht
Revaluation surplus of land	-	-	(572,224,179)
Total	-	-	(572,224,179)
Reconciliation of deferred taxes	-	-	572,224,179
Deferred tax liabilities (net)	-	-	-

Separate financial statements			
At 1 January 2022 Baht	Recognised to profit or loss Baht	Recognised to other comprehensive income Baht	At 31 December 2022 Baht
Revaluation surplus of land	(572,224,179)	-	-
Total	(572,224,179)	-	-
Reconciliation of deferred taxes	572,224,179	-	-
Deferred tax liabilities (net)	-	-	-

Deferred income tax assets are recognised for tax loss carry forwards only to the extent that realisation of the related tax benefit through the future taxable profits is probable. The Group did not recognise deferred tax assets of Baht 143.48 million (2021: Baht 110.22 million) from tax losses of Baht 717.38 Million (2021: Baht 551.08 million), that can be carried forward against future taxable income between 2023 and 2027.

22 Trade and other payables

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Trade payables	95,285,986	81,796,635	42,403,830	23,681,843
Other payables	124,248,676	100,103,744	27,311,005	39,852,541
Other payables - related parties (Note 37.3)	-	-	-	1,561,800
Construction payables	4,045,031	16,181,848	3,799,619	15,936,435
Accrued construction cost	-	1,696,921	-	1,696,921
Accrued expenses	156,210,918	114,584,702	70,377,909	63,501,073
Accrued interest expenses	106,456,847	60,157,876	106,456,847	60,157,876
Accrued interest expenses - related parties (Note 37.3)	4,238,014	2,363,014	8,394,748	6,789,600
Retention payables	13,288,558	12,492,336	11,828,424	11,032,202
Total	503,774,030	389,377,076	270,572,382	224,210,291

23 Lease liabilities

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Current	161,511,346	193,848,857	12,020,090	17,871,713
Non-current	122,005,070	215,040,862	8,704,446	9,371,579
Total	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

Movement of lease liabilities for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Baht	Baht	Baht	Baht
Opening net book value	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159
Additions	19,129,982	760,421	16,135,663	-
Lease modification	-	813,025	-	2,371
Interest expenses on lease liabilities	25,857,191	37,445,163	2,523,583	3,211,915
Repayments of lease liabilities	(170,360,476)	(170,063,563)	(25,178,002)	(30,618,153)
Closing net book amount	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

The effective interest rates at the statement of financial position date were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage
Long-term lease liabilities	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34	6.00 - 14.34

Present value of lease liabilities:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Not later than one year	161,511,346	193,848,857	12,020,090	17,871,713
Later than 1 year but not later than 5 years	74,842,744	162,760,038	8,704,446	9,371,579
Later than 5 years	47,162,326	52,280,824	-	-
	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

Maturity of finance lease liabilities are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	174,675,293	218,597,157	13,289,058	19,334,121
Later than 1 year but not later than 5 years	101,001,277	198,899,936	9,131,301	9,971,440
Later than 5 years	54,100,000	61,100,000	-	-
<u>Less</u> Future finance charges on leases	(46,260,154)	(69,707,374)	(1,695,823)	(2,062,269)
Present value of lease liabilities	283,516,416	408,889,719	20,724,536	27,243,292

Lease liabilities are effectively secured as the rights to the leased asset revert to the lessor in the event of default.

24 Liability from lease agreement with buy-back obligation

	Consolidated financial information	
	2022 Baht	2021 Baht
Liability from lease agreement with buy-back obligation	6,233,000,000	6,233,000,000
<u>Less:</u> Deferred interest expense	(1,814,463,445)	(1,920,763,957)
Net book value	4,418,536,555	4,312,236,043

Movements of liability from lease agreement with buy-back obligation net from transaction costs and amortisation of expenses during the year ended 31 December are summarised below.

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Opening net book value	4,312,236,043	4,265,488,469
Payment of rental property	(226,000,000)	(79,838,710)
Transfer rental on the due date presented to other payable	(46,000,000)	(46,000,000)
Recognise of interest expense with effective interest rate method	378,300,512	172,586,284
Closing net book value	4,418,536,555	4,312,236,043

Fair value of liability from lease agreement with buy-back obligation is approximate book value by using the level 3 of the fair value hierarchy. Significant unobservable input of fair value hierarchy level 3 is risk adjusted discount rate. It is estimated based on a subsidiary's cost of debt.

25 Debentures

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Current		
Current portion of debentures	2,812,500,000	2,891,600,000
<u>Less</u> Front end fees	(13,003,082)	(3,325,316)
Total current portion of debentures	2,799,496,918	2,888,274,684
Non-current		
Debentures	4,738,000,000	1,912,500,000
<u>Less</u> Front end fees	(83,318,960)	(18,133,670)
Total non-current portion of debentures	4,654,681,040	1,894,366,330
Total	7,454,177,958	4,782,641,014

Movement of debentures for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Opening net book value	4,782,641,014	6,447,817,606
Cash flows		
Additions	5,938,000,000	1,566,000,000
Repayments	(3,191,600,000)	(3,229,200,000)
Payments for front end fees	(126,434,515)	(19,793,829)
Non-cash movement		
Amortisation of front end fees	51,571,459	17,817,237
Closing net book value	7,454,177,958	4,782,641,014

During the year, the Company issued and offered the debentures as follows:

Debentures	Unit	Unit par Baht per unit	Total value Baht	Interest rate % per annum	Term	Issue date	Maturity date
Secured debentures							
No.1/2022	1,000,000	1,000	1,000,000,000	7.00	1 year 6 months	27 Jan 2022	27 Jul 2023
No.2/2022	200,000	1,000	200,000,000	6.85	1 year	20 May 2022	20 May 2023
No.3/2022	3,500,000	1,000	3,500,000,000	7.25	1 year 9 months	8 Jul 2022	8 Apr 2024
No.4/2022-1	938,000	1,000	938,000,000	7.30	1 year 9 months	22 Dec 2022	22 Sep 2024
No.4/2022-2	300,000	1,000	300,000,000	7.15	2 years 6 months	22 Dec 2022	22 Jun 2025

The terms and conditions of debentures contain financial covenant which requires the group to maintain net debt-to-equity ratio at the rates prescribed in the terms and conditions.

The Group pledged asset to secure of the secured debentures summarised as follows:

	Consolidated financial information		Separate financial information	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cost of real estate development (Note 13)	1,474,018,703	828,335,418	1,453,344,620	782,954,997
Financial assets measured at fair value through other comprehensive income (Note 14)	139,204,500	142,479,900	139,204,500	142,479,900
Investment in a subsidiary, net (Note 15)	-	-	2,494,166,449	1,619,329,708
Land held for development	114,099,292	55,340,133	114,099,292	55,340,133
Investment properties, net (Note 17)	235,678,775	-	235,678,775	-
Property plant and equipment, net (Note 18)	5,521,972,288	625,477,583	5,521,972,288	625,477,583
Total net book value	7,484,973,558	1,651,633,034	9,958,465,924	3,225,582,321

The fair values of debentures are Baht 7,550.31 million (2021: Baht 4,805.54 million) based on clean price announced by Thai Bond Market Association that are within level 2 of the fair value hierarchy.

Interest rates of The Group's debentures are at fixed rate. The effective interest rates at the statement of financial position date were at 7.31% to 8.74% per annum (2021: 6.47% to 8.16% per annum).

Maturity of debentures is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	2,799,496,918	2,888,274,684
Later than 1 year but not later than 5 years	4,654,681,040	1,894,366,330
Total	7,454,177,958	4,782,641,014

26 Convertible debentures and financial derivative liabilities

On 3 February 2022, the Extraordinary General Shareholders' Meeting of the Company no. 1/2022, passed a resolution approving to issue and offer the convertible debentures of the Company in the total offered amount not exceeding Baht 1,000 million to two specific investors, namely Advance Opportunities Fund and Advance Opportunities Fund 1, which are not related persons of the Company.

The convertible debentures details are summarised below:

Subjects	Details
Type of convertible debentures	Convertible debentures with the right to convert into the Company's ordinary shares, senior and unsecured (Senior Unsecured Convertible Debentures)
Currency	Thai Baht (THB)
Total principal amount of convertible debentures	Not exceeding Baht 1,000 million divided into 4 tranches as follows: <ol style="list-style-type: none"> Tranche 1 not exceeding Baht 200 million, divided into 20 sets of Baht 10 million per set Tranche 2 not exceeding Baht 200 million, divided into 20 sets of Baht 10 million Baht per set Tranche 3 not exceeding Baht 300 million, divided into 20 sets of Baht 15 million per set Tranche 4 not exceeding Baht 300 million, divided into 15 sets of Baht 20 million per set

Subjects	Details
Conditions of issuance of convertible debentures	<p>The Company will gradually issue the convertible debentures in tranches respectively. In each tranche, the Company will gradually issue each set in each tranche in accordance with the financial requirements of the Company. However, the issuance of convertible debentures is subject to the completion of conditions precedents such as obtaining the permission from the Office of Securities and Exchange Commission and other relevant agencies, including the terms and conditions of the convertible debentures.</p> <p>However, the timeframe of the issuance of the convertible debentures is within 1 year after the date of the shareholder's meeting approval. If the Company does not issue all the convertible debentures within 1 year, the Company may request for a resolution of the shareholders' meeting to issue the unissued convertible debentures, whereby it is depending on the financial requirements of the Company.</p>
Interest rate	1.00 percent per annum, provided that the interest will be paid on a quarterly basis from the date of the issuance of the convertible debentures.
Maturity period	3 years after the issuance of each Tranche.
Payback condition	Repayment in lump sum after each due date of specific Tranche according to the term and condition of the convertible debentures, provided that the maturity period of each Tranche is 3 years from the date of the issuance of the convertible debentures.
Redeem rights before due date	The holders of the convertible debentures may or may not have rights to redeem the convertible debentures before due date and/or the issuer of the convertible debentures may or may not have rights to redeem the convertible debentures before due date too. The redemption has to be followed by the terms and conditions of the convertible debentures aligned with laws, regulations, rules and/or permissions from related authorised Governmental Bodies.
Conversion ratio	Principle amount of the convertible debentures dividend by the conversion price.
Conversion price	<p>Not lower than 90 percent of market price, therefore it is not categorised as an offer of newly issued shares at a price lower than the market price as specified by the Notification of the Capital Market Supervisory Board TorJor. 72/2558 Re: Permission for Listed Company to Offer Newly Issued Shares to Private Placement. The market price shall be calculated based on the weighted average price of the Company's shares trading on the Stock Exchange of Thailand for not less than 7 consecutive business days, but not more than 15 consecutive business days prior to the date that the holder of the convertible debentures exercise their conversion rights. The weighted average price is calculated from the closing price weighted by the trading volume of each consecutive business days ("Floating Conversion Price"). Whereby the market price will be calculated with two-digit decimals. And for the conversion price of convertible debentures, it will be calculated with three-digit decimals.</p> <p>However, if the conversion price calculated above is lower than the par value of shares of the Company. The Company will issue additional compensation shares for the calculation of all shares issued at par value is based on the conversion price.</p>
Conversion period	The holders of the convertible debentures may exercise their conversion rights of the convertible debentures every day from the date of issuance of the convertible debentures until the close of business hour of the business day prior to the maturity date of the convertible debentures in 1 week.
Number of ordinary Shares reserved for conversion	2,331,140,350 shares equivalent to 24.38 percent of the total issued shares of the Company after the registration of paid-up capital of the Company which is based on the assumption that the convertible debentures shall be entirely exercised.
Secondary market for ordinary shares issued after conversion	The Company shall arrange to list the ordinary shares issued after the conversion of the convertible debentures on the Stock Exchange of Thailand or other stock exchange where the ordinary shares of the Company is a listed security at that time.

During the year ended 31 December 2022, the Company offered and issued the convertible debentures as follows:

Convertible debentures	Maturity date	Issued during the period Unit	Exercised the rights of conversion during the period Unit	Remaining non-converted convertible debentures Unit
Tranche 1	25 Mar 2025	200,000	200,000	-

Movement of convertible debentures for the year ended 31 December 2022 are as follows:

	Consolidated and Separate financial information Convertible debentures - liability portion Baht
Opening net book value	-
Cash flows	
Issue of convertible debentures	200,000,000
Deferred convertible debenture expenses	(17,172,140)
	182,827,860
Non-cash movement	
Reclassify embedded derivative to financial derivative liabilities	(24,140,004)
Amortisation of deferred convertible debenture	136,309
Exercise of conversion rights	(158,824,165)
Closing net book value	-

27 Long-term borrowings from financial institution

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Current		
Long-term borrowings from financial institution	-	234,678,775
<u>Less</u> Front end fees	-	(2,363,781)
Total current portion of long-term borrowings from financial institution	-	232,314,994
Non-current		
Long-term borrowings from financial institution	-	1,454,320,000
<u>Less</u> Front end fees	-	(5,987,326)
Total non-current portion of long-term borrowings from financial institution	-	1,448,332,674
Total	-	1,680,647,668

Movement of long-term borrowings from financial institution for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated and Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Opening net book value	1,680,647,668	2,046,102,129
Cash flows		
Additions	-	898,813,050
Repayments	(1,688,998,775)	(1,265,943,296)
Non-cash movement		
Amortisation of front end fees	8,351,107	1,675,785
Closing net book value	-	1,680,647,668

During 2022, the Group has repaid all long-term borrowings from financial institution before maturity date.

The borrowing agreements contain several covenants which, among other things, require the Group to maintain net debt-to-equity ratio at the rates prescribed in the agreements.

All long-term borrowings from financial institution using floating rate with effective interest rate at the statement of financial position date were at 2021: 4.57% to 6.01% per annum.

The fair values of current borrowings are equal to their carrying amounts, as the impact of discounting is not material and interest rate of borrowing is float rate.

Maturity of long-term borrowings is as follows:

	Consolidated and Separated financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht
Not later than 1 year	-	232,314,994
Later than 1 year but not later than 5 years	-	518,325,933
Later than 5 years	-	930,006,741
Total	-	1,680,647,668

Credit facility

The Group has pledged asset to secure credit facility and long-term borrowings from its financial institution, summarised as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Bank deposits pledged as security	-	16,345,048	-	16,345,048
Cost of real estate development (Note 13)	-	716,563,579	-	716,563,579
Investment in a subsidiary (Note 15)	-	-	-	1,872,006,404
Investment properties, net (Note 17)	-	235,562,897	-	235,562,898
Property plant and equipment, net (Note 18)	-	4,772,561,872	-	4,772,561,872
Net book value	-	5,741,033,396	-	7,613,039,801

28 Employee benefit obligations

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Statement of financial position:				
Retirement benefits	159,629,246	149,825,406	93,044,775	84,640,498
Other long-term benefits	4,864,064	5,366,291	334,886	249,892
	164,493,310	155,191,697	93,379,661	84,890,390
Statement of comprehensive income:				
Retirement benefits				
- Recognised to profit or loss	17,860,911	17,867,636	10,608,297	10,503,819
Other long-term benefits				
- Recognised to profit or loss	484,264	491,535	84,994	85,374

Movement of employee benefit obligations during the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Opening book value	155,191,697	143,830,902	84,890,390	74,301,197
Current service cost	16,147,966	15,976,219	9,382,769	9,413,218
Interest expense	2,197,209	1,976,952	1,310,522	1,175,975
Benefit payment	(9,043,562)	(6,592,376)	(2,204,020)	-
Closing book value	164,493,310	155,191,697	93,379,661	84,890,390

The principal actuarial assumptions used were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Percentage	2021 Percentage	2022 Percentage	2021 Percentage
Discount rate	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	1.50 - 1.90	1.50 - 1.90
Salary growth rate	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00	3.00 - 5.00
Turnover rate	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50	1.91 - 27.50

Sensitivity analysis for each significant assumption used is as follows:

	Impact on defined benefit obligations					
	Change in assumption		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Percentage	2021 Percentage	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Discount rate	Increase by 1%	Increase by 1%	Decrease by 19,442,364	Decrease by 13,277,075	Decrease by 13,607,806	Decrease by 7,772,074
	Decrease by 1%	Decrease by 1%	Increase by 11,533,833	Increase by 15,249,394	Increase by 5,049,160	Increase by 9,160,600
Salary growth rate	Increase by 1%	Increase by 1%	Increase by 11,816,368	Increase by 15,165,714	Increase by 5,175,919	Increase by 9,283,675
	Decrease by 1%	Decrease by 1%	Decrease by 19,737,856	Decrease by 13,185,032	Decrease by 13,827,097	Decrease by 7,979,531
Turnover rate	Increase by 10%	Increase by 10%	Decrease by 9,549,906	Decrease by 4,009,299	Decrease by 7,196,863	Decrease by 1,921,639
	Decrease by 10%	Decrease by 10%	Increase by 205,781	Increase by 4,278,589	Increase by 2,754,577	Increase by 2,042,911

The above sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method has been applied as when calculating the retirement benefits recognised in the statement of financial position.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous year.

Through its retirement benefit plans, the Group is exposed to a number of risks. The most significant risk is a change in bond yield. A decrease in government bond yields will increase plan liabilities.

The weighted average duration of the defined benefit obligation is 8-15 years (2021: 8-15 years).

29 Share capital and share discount

	Par value	Authorised ordinary shares		Issued and paid-up ordinary shares		Share discount on ordinary shares
	Baht	shares	Baht	shares	Baht	Baht
As at 1 January 2022	1.00	5,000,000,000	5,000,000,000	3,615,929,965	3,615,929,965	-
Issue of shares	1.00	-	-	541,996,910	541,996,910	(238,478,640)
Reduction of the registered capital	1.00	(842,073,125)	(842,073,125)	-	-	-
	1.00	4,157,926,875	4,157,926,875	4,157,926,875	4,157,926,875	(238,478,640)
Change of the par value	0.50	4,157,926,875	-	4,157,926,875	-	-
Increase in the registered share capital	0.50	2,331,140,350	1,165,570,175	-	-	-
	0.50	10,646,994,100	5,323,497,050	8,315,853,750	4,157,926,875	(238,478,640)
New shares issuance from convertible debentures exercise	0.50	-	-	1,025,266,273	512,633,137	(329,668,968)
As at 31 December 2022	0.50	10,646,994,100	5,323,497,050	9,341,120,023	4,670,560,012	(568,147,608)

During the year 2021, there is no change in share capital. with a par value of 1 baht per share. 5,000,000,000 shares are Baht 5,000,000,000 of registered and paid-up ordinary shares of 3,615,929,965 shares are Baht 3,615,929,965.

On 2 December 2021, the Board of Directors Meeting of the Company, passed a resolution approving the Company to allot and offer the unissued capital increase ordinary shares in the number of 602,654,994 shares, with the par value of Baht 1 per share, that the Annual General Shareholders' Meeting of the Company for the year 2021 held on 20 April 2021 has resolved to approve, to the existing shareholders of the Company in proportion to the number of shares held by each of them (Right Offering) at the ratio of 6 existing shares to 1 new share, at the offering price of Baht 0.56 per share. During 17 to 21 January 2022, the Company received payment for 541,996,910 shares, with the offering price of Baht 0.56 per share totalling Baht 303,518,270.

On 3 February 2022, the Extraordinary General Shareholders' Meeting of the Company no. 1/2022, passed the following significant approval resolutions:

- 1 Reduction of the registered capital of the Company by canceling the 781,415,041 unissued ordinary shares, for offering to investors in private placement and the unsubscribed capital increase ordinary shares remaining after the allotment to the existing shareholders of 60,658,084 shares totaling to 842,073,125 shares.
- 2 The change of the par value of shares of the Company from Baht 1 to Baht 0.50 per share then the shares of the Company increase from 4,157,926,875 shares with the par value of Baht 1 to 8,315,853,750 shares with the par value of Baht 0.50.
- 3 Issue and offer the convertible debentures of the Company in the total offered amount not exceeding Baht 1,000 million to two specific investors, namely Advance Opportunities Fund and Advance Opportunities Fund 1.
- 4 Increase in the registered share capital of the Company by issuing new ordinary 2,331,140,350 shares, with the par value of Baht 0.50 per share.
- 5 Allotment of the newly issued capital increase ordinary shares in the entire amount of 2,331,140,350 shares, with the par value of Baht 0.50 per share for accommodation of the conversion of the convertible debentures of the Company.

During the year ended 31 December 2022, the convertible debenture holders exercised their rights of conversion converted to ordinary shares amount of 1,025,266,273 (Note 26). The Company has already registered the increase in paid-up share capital with the Ministry of Commerce.

30 Assets and liabilities relating to contracts with customers

30.1 Contract assets

The Group recognised the following assets related to contracts with customers.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Contract assets - current	-	89,370	-	89,370

30.2 Assets recognised from contract costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Statement of financial position as at 31 December				
Assets recognised from costs of obtaining a contract	-	89,370	-	89,370
Statement of comprehensive income for the year ended 31 December				
Amortisation charges	89,370	192,240	89,370	192,240

The Group recognised the incremental costs of obtaining a contract related to real estate sales commissions as assets and presented under trade and other receivables in the statement of financial position. The assets are amortised to expense to match with revenue recognition pattern.

30.3 Contract liabilities

The Group recognised the following liabilities related to contracts with customers and presented under "deposits and cash received in advance" in the statement of financial position.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Contract liabilities - current	103,640,616	95,203,337	41,955,933	48,121,770

Revenue recognised in relation to contract liabilities

Revenue recognised in the current reporting period relates to carried-forward contract liabilities and how much relates to performance obligations that were satisfied in a prior period.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Revenue recognised as contract liabilities at the beginning of the year				
- Revenues from hotel operations	85,880,864	86,387,041	38,799,297	36,185,508
- Revenues from sales of real estate	5,600,000	-	5,600,000	-
Total	91,480,864	86,387,041	44,399,297	36,185,508

31 Other income

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Management income	46,884,300	46,131,000	56,313,900	56,078,100
Income from contract cancellation	-	50,000	-	50,000
Interest income	82,158,646	65,197,789	111,972,858	84,558,805
Others	28,519,197	13,036,791	27,424,761	6,842,663
Total	157,562,143	124,415,580	195,711,519	147,529,568

32 Finance costs

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Interest and finance charges paid for financial liabilities not at fair value through profit or loss	470,728,481	477,864,111	800,307,530	632,961,927
Interest and finance charges paid for lease liabilities	412,333,382	210,031,447	13,832,658	3,211,915
Total finance costs	883,061,863	687,895,558	814,140,188	636,173,842

33 Expense by nature

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cost of real estate development	93,392,399	43,296,025	93,392,399	43,296,025
Sales promotion expenses	81,971,065	30,349,116	62,819,241	13,907,659
Employee related expenses	663,075,848	465,410,007	374,856,111	279,757,285
Depreciation and amortisation	420,815,928	510,792,549	155,655,199	238,878,048
Losses on impairment of non-financial assets	-	559,997,014	-	559,997,014
Expected credit losses on financial assets (Reversal)	512,745	(515,687)	112,557,890	60,568,820
Rental expense	56,273,218	657,985	54,573,910	782,408
Business management expense	100,367,542	22,908,580	55,035,532	9,077,287
Repair and maintenance expense	68,732,054	35,809,434	16,163,562	9,076,526
Real estate transfer related expense	5,690,837	2,770,895	5,690,837	2,770,895
Utilities expense	155,105,240	92,624,966	65,189,603	38,545,478
Losses on impairment of investments in subsidiaries reversal	-	-	-	(34,249,061)

34 Income tax

Income tax for the year is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current tax:				
Current tax on profits for the year	11,922,405	647,606,538	-	-
Adjustments in respect of prior year	(9,701)	-	-	-
Total current tax	11,912,704	647,606,538	-	-
Deferred tax:				
Increase in deferred tax assets (Note 21)	(179,432,691)	(1,009,867,314)	(171,602,412)	(313,038,350)
Decrease in deferred tax liabilities (Note 21)	(13,703,207)	(13,157,986)	-	-
Total deferred tax	(193,135,898)	(1,023,025,300)	(171,602,412)	(313,038,350)
Total income tax	(181,223,194)	(375,418,762)	(171,602,412)	(313,038,350)

Income tax on the Group's loss before tax differs from the theoretical amount that would arise using the basic tax rate of the home country of the Company as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Loss before tax	(1,132,695,376)	(2,110,251,768)	(882,337,024)	(1,579,002,941)
Tax calculated at a tax rate of 20%	(226,539,075)	(422,050,354)	(176,467,405)	(315,800,588)
Adjustments in respect of prior year	3,630,170	3,771,660	3,639,870	3,771,660
Tax effect of:				
Joint ventures' results reported net of tax	(6,374,877)	5,664,148	-	-
Income subject to tax	1,763,102	2,105,221	1,763,102	2,105,221
Expenses not deductible for tax purpose	22,470,482	2,904,264	3,581,602	887,221
Additional expenses deductible for tax purpose	(10,056,925)	(8,719,173)	(4,119,581)	(4,001,864)
Tax losses for which no deferred tax asset was recognised	33,883,929	40,905,472	-	-
Income tax	(181,223,194)	(375,418,762)	(171,602,412)	(313,038,350)

Income tax relating to component of other comprehensive income is as follows:

	Consolidated financial statements					
	2022			2021		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in fair value of:						
- Financial assets value at fair value through other comprehensive income	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000
Gain from land revaluation	-	-	-	3,680,635,080	(736,127,016)	2,944,508,064
Other comprehensive expense	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	3,695,552,580	(739,110,516)	2,956,442,064

	Separate financial statements					
	2022			2021		
	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht	Before tax Baht	Tax Baht	After tax Baht
Change in fair value of:						
- Financial assets value at fair value through other comprehensive income	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000
Gain from land revaluation	-	-	-	2,861,120,892	(572,224,178)	2,288,896,714
Other comprehensive expense	(3,510,000)	702,000	(2,808,000)	2,876,038,392	(575,207,678)	2,300,830,714

A subsidiary recorded accrued corporate income tax liabilities of approximately Baht 600 million. In addition, it has submitted a request for justice with the relevant agencies to grant tax exemption to a subsidiary in correspondence with the Royal Decree in relation to the tax measures for Real Estate Investment Trusts with Buy-back conditions (REIT buy-back Measures) which was announced on 18 July 2022 and effective from 19 July 2022. However, if a subsidiary is not granted for the tax exemption, a subsidiary will incur as additional surtax at the rate of 1.5% per month of tax payable. However, a subsidiary has also submitted a request for exemption of tax penalty and surcharge under the Revenue Code with the Revenue department. As at 31 December 2022, a subsidiary recognised contingent liabilities from tax surcharges for real estate investment trusts with buy-back conditions (REIT buy-back measures) that must be paid. However, if a subsidiary is granted for tax exemption, a subsidiary will be required to adjust the transactions records related to corporate income tax and related transactions thereof.

35 Loss per share

Basic loss per share is calculated by dividing the net loss attributable to shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares.

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022	2021	2022	2021
Net loss for the year attributable to owners of the parent (Baht)	(946,217,220)	(1,728,307,351)	(710,734,612)	(1,265,964,591)
Weighted average number of ordinary shares outstanding (shares)	8,894,738,431	7,231,859,930	8,894,738,431	7,231,859,930
Basic loss per share and diluted (Baht per share)	(0.106)	(0.239)	(0.080)	(0.175)

As mentioned in Note 26, Convertible debentures with the right to convert into the Company's ordinary shares are instruments that are convertible into ordinary shares as to increase the number of ordinary shares for calculating of diluted earnings per share. Adjustments on finance costs relating to the convertible debentures should be made to net profit. However, for the year ended 31 December 2022, no diluted loss per share has been presented in the consolidated and separate financial statements because their effect would have been anti-dilutive.

On 3 February 2022, the Extraordinary General Shareholders' Meeting of the Company no. 1/2022, passed a resolution to approve the change of the par value of shares of the Company from Baht 1 to Baht 0.50 per share, resulted in increasing number of ordinary shares from 3,615,929,965 shares to 7,231,859,930 shares. The Company has been restated the number of ordinary shares in order to present an effect from the decrease in par value as if such circumstance had occurred since the beginning of the comparative period.

36 Commitments and contingent liabilities

36.1 Capital expenditure commitments

As at 31 December, the Group had capital expenditure commitments which were not recognised in the financial statements as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Cost of real estate development	38,923,223	66,328,007	38,923,223	66,328,007
Property, plant and equipment	42,011,518	27,871,582	23,010,000	23,010,000
Total	80,934,741	94,199,589	61,933,223	89,338,007

36.2 Guarantees

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Bank guarantees	13,682,800	13,682,800	3,000,000	3,000,000

On 31 December 2022, the Group has the outstanding letters of guarantee issued by the banks on behalf of the Company and subsidiaries in respect of obligated guarantees for the normal course of business. The Group also used its bank deposits amounting to Baht 5.09 million (2021: Baht 5.09 million) as collateral for these bank guarantees.

As at 31 December 2022, the Company has guaranteed bank credit facilities of Baht 128.38 million for joint venture.

36.3 Significant litigation

The Company has exercised the right to renew the land lease agreement for one of its hotels with the lessors who jointly own the land. However, 25% of the co-owners of the land objected to the lease renewal.

On 12 April 2022, the Company entered into the land lease agreement for development and business operations (on part of the land) for 20 years with 75% of the co-owners of the land. The Company has to pay for the leasehold rights of Baht 375.00 million and Baht 56.25 million was paid on the contract date. The remainder will be paid on the leasehold registration date with 5% interest per annum applied from the contract date. The rent is paid quarterly at the rate stipulated in the contract.

On the same day, the Company filed a lawsuit as a defendant at Minburi Civil Court against the party with 25 % total ownership of the land, seeking to renew its lease agreement. The court has scheduled a day in July 2023 to settle the issues and has determined the guidelines for prosecuting or investigating the plaintiff's witnesses.

25% of the co-owners of the land filed a lawsuit against the Company in the Southern Bangkok Civil Court, claiming that the Company has breached the contract and must move its properties from the rental area. The claim for damages is approximately Baht 378.38 million, plus 5% interest per annum. The court has scheduled a day in April 2024 to settle the issues and has determined the guidelines for prosecuting or investigating the plaintiff's witnesses. The Company has not recognised any contingent liabilities that may arise from this case in the financial information because the Company's management and legal department assess that the Company has not acted in violation of the lease agreement and expects no material damages to the Company.

37 Related party transactions

Individuals and entities that directly or indirectly control or are controlled by or are under common control with the Company, including investment entities, associates, joint ventures and individuals or entities having significant influence over the Company, key management personnel, including directors and officers of the Company and close members of the family of these individuals and entities associated with these individuals also constitute related parties.

37.1 Parent entities

The Group is controlled by the following entities:

Name	Relationship type	Place of incorporation	Percentage of shareholding	
			2022 Percentage	2021 Percentage
Metro Premier Holding Company Limited	Parent	Thailand	-	33.84
Thai Property Public Company Limited	Parent	Thailand	35.48	5.45
Property Perfect Public Company Limited Ultimate controlling party		Thailand	8.58	9.50

The remaining 55.94% of the shares is widely held.

37.2 Transactions with related parties

During the year, the Group had business transactions with its subsidiaries and related companies. Such transactions, which have been concluded on the terms and basis as determined by the Group and those companies and are in the normal course of business, are summarised below:

	Transfer Pricing Policy
<u>Transactions with parent</u>	
Other incomes	Cost plus margin
Interest expense	6.25% per annum
<u>Transactions with subsidiaries</u>	
Management fee income	Contract price
Interest income	Weighted average finance costs of the Company plus fixed rate
Dividend income	Announced rate
Interest expense	THBFIX (12 months) plus fixed rate, fix rate 8% and 9% per annum
<u>Transactions with joint ventures</u>	
Management fee income	Contract price
Interest income	Finance costs of the Company on the loan arrangement period plus fixed rate, and MLR minus fixed rate per annum for the first interest period and the interest rate shall be revised and mutually agreed every 6 months
Other incomes	Contract price

Significant transactions with related parties are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Management fee income				
Subsidiaries	-	-	9,429,600	9,947,100
Joint ventures	46,800,000	46,050,000	46,800,000	46,050,000
	46,800,000	46,050,000	56,229,600	55,997,100
Interest income				
Subsidiaries	-	-	30,325,942	19,986,898
Joint ventures	76,148,310	58,746,920	76,148,310	58,746,920
	76,148,310	58,746,920	106,474,252	78,733,818
Interest expense				
Parent	1,702,387	1,720,344	1,719,723	1,733,020
Subsidiary	-	-	325,105,426	151,749,689
	1,702,387	1,720,344	326,825,149	153,482,709

37.3 Outstanding balances arising from sales and purchases of goods and services

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Other receivables				
Joint ventures	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
	3,468,355	3,376,543	3,468,355	3,376,543
Accrued interest income				
Subsidiaries	-	-	45,830,359	18,080,038
Joint ventures	32,777,444	27,373,300	32,777,444	27,373,300
	32,777,444	27,373,300	78,607,803	45,453,338
Other payable				
Subsidiaries	-	-	-	1,561,800
	-	-	-	1,561,800
Accrued interest expenses				
Parent	4,238,014	2,363,014	4,238,014	2,363,014
Subsidiary	-	-	4,156,734	4,426,586
	4,238,014	2,363,014	8,394,748	6,789,600

37.4 Loans to related parties, net

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current				
Short-term loans to subsidiaries	-	-	286,926,335	306,626,248
Short-term loans to joint ventures	46,500,000	3,500,000	46,500,000	3,500,000
Non-current				
Long-term loans to joint ventures	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000	1,097,400,000
Total	771,500,000	1,100,900,000	1,058,426,335	1,407,526,248

Movement of loans to related parties for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current Subsidiaries				
Opening net book value	-	-	306,626,248	244,000,000
Additions	-	-	95,000,000	123,300,000
Received	-	-	(2,300,000)	-
Expected credit loss	-	-	(112,399,913)	(60,673,752)
Closing net book value	-	-	286,926,335	306,626,248
Joint venture				
Opening net book value	3,500,000	-	3,500,000	-
Additions	93,398,136	3,500,000	93,398,136	3,500,000
Reclassify from non-current portion	371,700,000	-	371,700,000	-
Convert to Investment	(308,700,000)	-	(308,700,000)	-
Received	(113,398,136)	-	(113,398,136)	-
Closing net book value	46,500,000	3,500,000	46,500,000	3,500,000
Non-current Joint ventures				
Opening net book value	1,097,400,000	523,400,000	1,097,400,000	523,400,000
Additions	14,300,000	574,000,000	14,300,000	574,000,000
Reclassify from current portion	(371,700,000)	-	(371,700,000)	-
Received	(15,000,000)	-	(15,000,000)	-
Closing net book value	725,000,000	1,097,400,000	725,000,000	1,097,400,000

Loans to related parties were made on commercial terms and conditions with unsecured, and carried fix rate, interest weighted average finance costs of the Company plus fixed rate, finance costs of the Company on the loan arrangement period plus fixed rate, and MLR minus fixed rate for the first interest period and the interest rate shall be revised and mutually agreed every 6 months. The fair values are equal to the book value since the effect of the discount rate is insignificant. The fair values are based on discounted cash flows using a discount rate and are within the level 2 of the fair value hierarchy.

The Company has loans to related parties measured at amortised cost. The 12-month expected credit loss allowance was recognised for those loans without any significant increase in credit risk. The lifetime expected credit loss was recognised for those loans with significant increase in credit risk.

37.5 Short-term borrowings from related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current				
Short-term loans from Parent	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
Short-term loans from Subsidiaries	-	-	714,000,000	624,000,000
Non-current				
Long-term loans from Subsidiary	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000
Total	30,000,000	30,000,000	4,244,000,000	4,154,000,000

Movement of short-term borrowings from related party for the year ended 31 December is as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Current				
Parent				
Opening net book value	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
Repayment	-	-	-	-
Closing net book value	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
Subsidiaries				
Opening net book value	-	-	624,000,000	224,000,000
Additions	-	-	90,000,000	400,000,000
Closing net book value	-	-	714,000,000	624,000,000
Non-current				
Subsidiary				
Opening net book value	-	-	3,500,000,000	-
Additions	-	-	-	3,500,000,000
Closing net book value	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000

On 15 July 2021, the Company entered into a loan agreement with Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited, a subsidiary, to borrow an amount not exceeding Baht 4,000 million for a five-year term with a fixed interest rate and conditions as set out in the loan agreement. As at 31 December 2022, the loan from this loan facility has been drawdown amount of Baht 3,990 million.

Short-term borrowings from related parties are unsecured and repayable at call and carried interest at THBFIX (12 months) plus fixed rate. The fair values are equal to the book value since the effect of the discount rate is insignificant. The fair values are based on discounted cash flows using a discount rate and are within the level 2 of the fair value hierarchy.

37.6 Key management compensation

Key management includes directors (executive and non-executive). The compensation paid or payable to key management are as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2022 Baht	2021 Baht	2022 Baht	2021 Baht
Salaries and other short-term employee benefits	87,963,111	69,867,108	56,317,134	51,541,168
Post-employee benefits	1,953,515	2,114,569	1,669,483	1,615,635
Other long-term employee benefits	3,154	4,008	-	-
Total	89,919,780	71,985,685	57,986,617	53,156,803

Attachment 1

Profile of Directors,
Management and Company Secretary

Attachment 1
Profile of Directors, Management and Company Secretary

1.1 Profile of Directors, Management and Company Secretary

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(% of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
1	Mr. Wichai Thongtang Chairman of The Board and Independent Director	75	- Master of Political Science, Thammasat University - Bachelor Degree in Law, Thammasat University - Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2005 Certificate, Director Certification Program (DCP) - Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2005 Certificate, Financial for Non-Finance Director (FN) - Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2004 Certificate, Audit Committee Program (ACP) - Thai Institute of Directors Association (IOD) : 2004 Certificate, Director Accreditation Program (DAP)	-	-	Feb 2022 - Present May 2018 - Present Aug 2016 - Present 2011 – Jul 2016 Dec 2010 - 2011 2009 - Present 2005 – Present 2003 - Present 2003 - Present 2001 – Present	Chairman of The Board and Independent Director Director Chairman of the Board of Directors Director and Chairman of the Board of Executive Directors Director Chairman of the Board Chairman of the Board Chairman of the Board Chairman of the Board Chairman of the Board	Grande Asset Hotels and Property PCL. Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Health Network PCL. Sriracha Nakorn Hospital PCL. Prasit Patana PCL. Phayathai 1, 2, 3 Hospital PCL. Wichai Thongtang Legal Office

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(% of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
2	Dr. Bhichit Rattakul Vice Chairman of the Board of Directors and Chairman of The Board of Executive Directors	76	<ul style="list-style-type: none"> - Ph.D. in Industrial Microbiology, Brigham Young University, U.S.A. - Master's degree in Microbiology, Brigham Young University, U.S.A. - Bachelor of Science, Chulalongkorn University, Bangkok 	-	-	Jul 2018 – Present Jul 2018 – Present May 2018-July 2018 Jul 2018- Present 2017 – Present 2017 – Present Aug 2016 – Present 2015 – Jul 2016 2014 – 2017 2012 – 2016 2012 – Present 2007 – 2012 2003 – 2014 1996 – 2000 1992 - Present	Vice President Director Director Vice President Special Lecturer Director Vice Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Board of Executive Directors Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors Board President Advisor Executive Director Chairman of the Board Governor of Bangkok Executive Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd. Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. Navamindradhiraj University Council Department of Science Program in Paramedic, Vajira Hospital, Faculty of Medicine, Navamindradhiraj University T Utilities Company Limited Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. National Environment Board Navamindradhiraj University Asian Disaster Preparedness Center (ADPC) Asian Disaster Preparedness Center (ADPC) Krungthep Land PCL. Bangkok Metropolitan Administration Anti Air Pollution and Environmental Protection Foundation

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years	Company
					Time Period	Position
3	Mr. Sanith Adhyanasakul Director and Vice Chairman of The Board of Executive Directors	68	<ul style="list-style-type: none"> - Bachelor of Laws at Chulalongkorn University - Thai Barrister-at-Law Thai Bar Association Thai Institute of Directors Association (IOD): Director Accreditation Program (DAP 2015)	-	Jul 2018 – Present May 2018 – Present 2015 – Present Jul 2012 – Present Nov 2011 – Present 2007 – Jan 2015 2007 – Present 2002 – Aug 2014 1999 – Jan 2015 1995 – Oct 2010 1985 – Present	Director Director Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors Director Director Director Director Director Director Director Chief Executive Officer
						Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd. Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (Renamed from Share Group Company Limited) We Retail PCL. Bright Development Bangkok Co., Ltd. Centrepoint Shopping Mall Co., Ltd Krungthep Land PCL. Estate Perfect PCL. Thai Property PCL. Property Perfect PCL.

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
4	Mr. Viavas Vibhagool Director and Executive Director Chief Executive Officer – Property Development and Chief Executive Officer - Hotel Business	68	- Master of Business Administration, Tarleton State University, Dallas, Texas, U.S.A. - Bachelor of Architect, Chulalongkorn University	-	-	June 2020 – Present	Chief Executive Officer Hotel Business	Grande Asset Hotels and Property PCL
						Jul 2018 – Present	Director	Sheraton Royal Orchid Co., Ltd.
						Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd.
						May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
						May 2017 – Present	Director, Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
							Chief Executive Officer	
							Property Development	
						Aug 2016 – Apr 2017	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
						Dec 2010 - Jun 2015	Director and Vice Chairman of the Board of Executive Directors	Grande Asset Hotels and Property PCL
						2003 – 2005	Director	Krungthep Land Co. Ltd.
						1998 – 2015	Managing Director	Thai Property Public Company Limited
						1993 -1998	Deputy Managing Director	Thai Property Public Company Limited

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
5	Ms. Wiawan Leongnarkongdee Director and Executive Director Chief Executive Officer - Corporate Finance	64	<ul style="list-style-type: none"> - Master of Business Administration Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University - Master of Financial Economics National Institute of Development Administration - Diploma in Professional Studies in Accounting Chulalongkorn University - Bachelor of Accounting Thammasat University - Director Certification Program (DCP 72/2006) Thai Institute of Directors Association - Executive Development Program (Class of 2nd) Thai Listed Companies Association 	-	-	Jul 2018 – Present	Director	Sheraton Royal Orchid Co., Ltd.
						Jul 2018 – Present	Director	Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd.
						May 2018 – Present	Director	Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL.
						May 2017 – Present	Director, Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
							Chief Executive Officer	
							Corporate Finance	
						2015 – Apr 2017	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL
						2015 – Present	Director	Centerpoint Shopping Mall Co., Ltd.
						2013 – 2014	Executive Committee Member	Krungthep Land PCL.
						2012 – 2014	Chief Financial Officer	Krungthep Land PCL.
						2002 – 2014	Director	Krungthep Land PCL.
						2002 – 2012	Assistant Chief Executive	Krungthep Land PCL.
							Officer - Finance Assistant	
							Managing Director	
6	Mr. Suradej Narula Director and Executive Director	77	<ul style="list-style-type: none"> - Assumption College 	0.03%	Mr. Amarin Narula's uncle	2002 – Present	Director and Executive Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
						1969 – Present	Chairman	Royal Industries (Thailand) PCL.

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
7	Mr. Anarin Narula Director and Executive Director	46	<ul style="list-style-type: none"> - Bachelor Degree in Finance, Boston University, Massachusetts, U.S.A. - Thai Institute of Directors Association (IOD); 2004 Certificate, Directors Certification Program (DCP) 	0.41%	Mr. Suradej Narula's nephew	Aug 2018 – Present Jul 2018 – Present Jul 2018 – Present 2002 – Present 2000 – 2002 1998 – 2000	Director Director Director Director and Executive Director Assistant to Managing Director Assistant to Managing Director	Sheraton Royal Orchid Co., Ltd. Royal Orchid Hotel (Thailand) PCL Thai Royal Orchid Real Estate Co., Ltd. Grande Asset Hotels and Property PCL. Quality Inn Co., Ltd. Tower Center (Thailand) Co., Ltd.
8	Mr. Lothar Richard Pehl Director	61	<ul style="list-style-type: none"> - MBA University of Melbourne - Master of Business Administration - Cornell Master Certificate in Human Resources - Cornell Master Certificate in Hotel Finance - Bachelor; Hotel Management 1986 Technical College, - School of Hotel Management Frankfurt Germany - Bachelor; Nutritionist Technical College Villingen Schwenningen Germany 	-	-	Oct 2018 – Present Aug 2017 – May 2018 Mar 2013 – Jul 2017 Mar 2007 – Feb 2013	Director Vice President Senior Vice President Operations and Global Initiatives Area Vice President in Japan	Grande Asset Hotels and Property PCL. Marriott International Starwood Hotels and Resorts Asia Pacific Starwood Asia Pacific

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
9	Mr. Chaiwat Utaiwan Chairman of the Risk Management, Audit Committee and Independent Director	69	<ul style="list-style-type: none"> - Master of Business Administration (Executive) Sasin Graduate Institute of Business Administration Chulalongkorn University, Bangkok - Master of Science (Mathematics and Computer Science) University of Louisville, Kentucky, U.S.A - Bachelor of Science in Statistics Chulalongkorn University, Bangkok 	-	-	April 2022 - Present	Chairman of the Risk Management, Audit Committee and Independent Director	Grande Asset Hotels and Property PCL.
						Mar 2018 - April 2022	Chairman of Risk Management Committee	Grande Asset Hotels and Property PCL.
						2018 – Present	Advisor to the Board of Directors	TTW Public Company Limited
						2016 – Present	Director, Audit Committee	Thai British Security Printing Public Company Limited
							Nomination Committee and Remuneration Committee	
						2016 – Present	Director	Thai Institute of Directors Association (IOD)
						2015 – Present	Director and Executive	CK Power Public Company Limited
							Director	
						2014 – Present	Director	Pathum Thani Water Company Limited
						2014 – Present	Chairman of the board	Islamic Bank of Thailand
								(State Enterprise Under the Ministry of Finance)
						2011 – Present	Chairman of the board	Suvarnabhumi Airport Hotel Co., Ltd.
								(State Enterprise under the Ministry of Transport)
						2014 – 2018	Director, Executive Director Member of the Corporate Governance Committee, Risk Management Committee and Managing Director	TTW Public Company Limited

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
						2014 – 2018 2011 - 2014	Director Director, Executive Director, Risk Management Committee and Managing Director	Pathum Thani Water Company Limited Bangkok Metro Public Company Limited
10	Mr. Pornchai Kittipanyangam Chairman of The Audit Committee, Risk Management Committee and Independent Director	75	- Bachelor of Accounting, Thammasat University - Certified Public Accountant (Thailand) No. 2778 - Certified Public Accountant approved by office of SEC and SET - Thai Institute of Directors Association (IOD): 2004 Certificate, Director Accreditation Program (DAP)	-	-	Apr 2022 - Present Apr 2015 – Apr 2022 2012 – Apr 2015 1972 – Present 2004 – Present 2011 – Present 2005 – 2009 2005 – 2009	Chairman of The Audit Committee, Risk Management Committee and Independent Director Independent Director and Chairman of Audit Committee Independent Director and Audit Committee Executive Partner Independent Director and Chairman of Audit Committee Director and Treasurer Chairman of Alumni Association Senior Advisor	Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Bunchkij Co., Ltd Sanchai Steel Industries PCL. Thammasat Association Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University Constitutional Court

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
11	Dr. Boonruk Yodpheth Director, Independent Director and Audit Committee	63	<ul style="list-style-type: none"> - PH.D. of Education, Sardar Patel University, India. - Master of Education (M.Ed.) in Educational Administration, Khon Kaen University. - Bachelor of Education (B.Ed.) in Mathematics Education, Srinakharinwirot University, Pisanulok Campus. - Diploma, National Defence College, The Joint State-Private Sector Course, - Thailand National Defence College (TNDC), 24th Class. - The Civil Service Executive Development Program. - Office of the Civil Service Commission, 6th Class. 	-	-	2020 – Present 2019 2017 – 2019 2016 – 2017 2015 – 2016	Independent Director and Audit Committee, Secretary General of Vocational Education Commission Secretary General of Basic Education Commission Deputy Secretary General of Basic Education Assistant Secretary General of Basic Commission,	Grande Asset Hotels and Property PCL. Office of the Vocational Education Commission Office of the Basic Education Commission Office of the Basic Education Commission Office of the Basic Education Commission

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(% of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
12	Mr. Somchai Treeratanapitak Executive Vice President Legal Affairs	64	<ul style="list-style-type: none"> - Master of Public and Private Management Program, National Institute of Development Administration (NIDA) - Bachelor Degree in Law, Thammasat University 	-	-	Apr 2013 – Present 2006 – 2012 1983 – 2006	Executive Vice President-Legal Affairs Legal Consultant Senior Lawyer	Grande Asset Hotels and Property PCL. KPN Group of Corporation KPN Group of Corporation KPN Land, KPN Holding. KPN Group of Academy etc., KPN Plastic, KPN Automotive, KPN Music Wichai Thongtong Law Office Co., Ltd.
13	Ms. Tipaporn Panitpong Chief Operating Officer	58	<ul style="list-style-type: none"> - Master of Business Information System, Wollongong University, NSW, Australia - Bachelor of Business Administration (Accounting), Ramkhamhaeng University 	-	-	Mar 2011 – Present Dec 2007 – Sep 2009 Jan 2006 – Sep 2007 Aug 2004 – Jan 2006 Jul 2001 – Jul 2004 2000 - Jun 2001 1998 – 2000 1996 - 1998	Chief Operating Officer Finance Manager Deputy Chief Operating Officer Commercial Director Chief Operating Officer Executive Director Head of Securities Operations Head of Foreign Settlement Treasury & Trading Operations Assistant Manager	Grande Asset Hotels and Property PCL. Boral Concrete (Thailand) Ltd. Boral Quarry Products (Thailand) Ltd. Citicorp Securities (Thailand) Ltd. Boral Concrete (Thailand) Ltd. Boral Quarry Products (Thailand) Ltd. HSBC Securities (Thailand) Ltd. ING Baring Securities (Thailand) Co., Ltd. ING Baring Securities (Thailand) Co., Ltd. ING Bank N.V. Thailand

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(% of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
14	Mr. Sathit Kiatrajai Executive Vice President Accounting & Control	50	- Master of Business Administration (Finance), Kasetsart University - Bachelor of Accounting, Thammasat University - Certified Public Accountant (Thailand)	-	-	Sep 2013 – Present 2009 - Aug 2013 1999 – 2009	Executive Vice President Accounting & Control Senior Audit Manager Audit Manager	Grande Asset Hotels and Property PCL. Emst & Young Office Limited Emst & Young Office Limited
15	Mr. Somsak Chaitoonsawas Executive Vice President Construction, Design and Project Development	58	- Bachelor of Architecture, Chulalongkorn University	-	-	May 2014 – Present Mar 2012 - Apr 2014 2012	Executive Vice President Construction, Design and Project Development Vice President Construction, Design and Project Development Deputy Director – Design	Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Krungthep Land PCL.
16	Mr. Pheeraphon Nonthasoot Executive Vice President Sales and Marketing	46	- Master of Business Administration (Business Administration), The Judge Business School, University of Cambridge, UK - Master of Arts (International Economics and Finance), Chulalongkorn University - Bachelor of Arts (Double Majors: International Affairs & East Asian Studies, - The George Washington University, Washington, D.C., USA	-	-	2015 – Present 2011 – 2015 2007 – 2010 2005 – 2007 2004 – 2005	Executive Vice President Sales and Marketing Executive Vice President Sales, Marketing and Business Development General Manager International Communications Country Representative Assistant Vice President	Grande Asset Hotels and Property PCL. Grande Asset Hotels and Property PCL. Central Retail Corporation Ltd. Visit Britain, Thailand MCOT PCL.

No.	Name Position	Age (Year)	Education Certificate	(%) of Share Possession	Family Relationship among Directors and Executive	Working Experience in the 5 Preceding Years		
						Time Period	Position	Company
17	Mr. Sutipong Jitnotai Executive Vice President Business Development	57	- Bachelor of Architect Chulalongkorn University	-	-	Nov 2015 – Present Apr 2015 – Oct 2015 2004 – 2015 1989 – 2004	Executive Vice President Business Development Assistant Chief Operating Officer Group 2. Senior Design Director Architect	Grande Asset Hotels and Property PCL. Bright Development Bangkok Co., Ltd. (Property Perfect Group) Krungthep Land PCL. Casa Co., Ltd

1.2 Company Secretary

Mr. Somchai Treeratanaphitak, Executive Vice President Legal Affair, acting as the Company Secretary is responsible for ensuring that the Company complies with the laws and regulations related to the Company and in accordance with the principles of good corporate governance of the Company as follows:

1. Organize meetings of the Board of Directors and shareholders' meetings in accordance with the laws and regulations related to the Company, including monitoring the compliance with the resolutions of the meetings.
2. Prepare and keep the register of directors, invitations to board meetings, minutes of board meetings, invitations for shareholders' meetings and minutes of shareholders' meetings.
3. Supervise the disclosure of information in accordance with the regulations of the Stock Exchange of Thailand, the Office of the Securities and Exchange Commission, good corporate governance policies and other relevant regulatory agencies.
4. Keep the stakeholder report reported by the director or executive and send a copy of the stakeholder report to the chairman and chairman of the audit committee.
5. Keep a copy of the report on the change of securities holding of directors or executives.
6. Provide advice to directors on various laws and regulations related to good corporate governance, maintaining the status of a listed company on the Stock Exchange of Thailand, and other laws and regulations related to business operations of the Company.
7. Perform other tasks as announced by the Capital Market Supervisory Board or assigned by the Board of Directors.

1.3 Information on holding positions of Directors and Executives in the Company and Subsidiary

Directors and Executives	Company	Subsidiary
Mr. Wichai Thongtang	X, ///	//
Dr. Bhichit Rattakul	//, /	//
Mr. Sanith Adhyanasakul	//, ///	//
Mr. Vitavas Vibhagool	//, ///, V	//
Ms. Wilawun Leongnarktongdee	//, ///, V	//
Mr. Suradej Narula	//, ///	
Mr. Amarin Narula	//, ///	//
Mr. Lothar Richard Pehl	//	
Mr. Chaiwat Uthaiwan	////	
Mr. Pornchai Kittipanyangam	////	
Dr. Boonrux Yodpheth	////	
Mr. Somchai Treeratanaphitak	V	
Ms. Tipaporn Panitpong	V	
Mr. Sathit Kiatkrajai	V	
Mr. Somsak Chaipitoonsawas	V	
Mr. Pheeraphon Nonthasoot	V	
Mr. Sutipong Jitnotai	V	

Remark: X = Chairman

/// = Executive Director

/ = Chairman of the Board of Executive Directors

//// = Independent Director

// = Director

V = Management

Attachment 2

Information of Directors of Companies subsidiaries and Joint Venture

Attachment 2

Information of Directors of Companies subsidiaries

Directors	Companies subsidiaries			
	Honor Business Company Limited.	EV Grand Company Limited.	Owendelle Company Limited.	Royal Orchid Hotel (Thailand) Public Company Limited.
1. Mr. Wichai Thongtang				//
2. Mr. Bhichit Rattakul	//	//	//	//
3. Mr. Sanith Adhyanasakul	//	//	//	//
4. Mr. Vitavas Vibhagool	//	//	//	//
5. Mr. Amarin Narula	//	//	//	//
6. Ms. Wilawun Leongnarktongdee	//		//	//

Remarks: // = Director

Information of Joint Venture Companies

Directors	Joint Venture Companies		
	Grand Star Company Limited.	Grand River Forest Company Limited.	Grand Global Gloves Company Limited.
1. Mr. Sanith Adhyanasakul	//	//	//
2. Mr. Vitavas Vibhagool	//	//	
3. Mr. Keiichiro Yazawa	//	//	
4. Mr. Yotaro Tanaka	//	//	
5. Mr. Bhichit Rattakul			//
6. Ms. Benchamad Kongwaree			//
7. Ms. Patwira Nithipornpim			//

Remarks: // = Director

Attachment 3

Details of Cheif of Internal Audit Unit

Attachment 3

Details of Chief of Internal Audit Unit

(1) Name and Position

Name : Mr. Roj Sugeethorn

Position : Chief of Internal Audit

Job Experiences

Oct 2009 – Present : Chief of Internal Audit, Grande Asset Hotels and Property PCL.

Jan 2009 – Aug 2009 : Senior Advisor, Deloitte Touché Tohmatsu Jaiyos Ltd.

Jul 2006 – Dec 2008 : Risk Management Assistant Manager – Internal Auditor, Thai Samsung Electric Ltd.

Jan 2005 – Jun 2006 : Section Manager – Internal Auditor, Banpu PCL.

Mar 2003 – Dec 2004 : Senior Internal Auditor, TA Orange Ltd.

Jan 1997 – May 1999 : Internal Auditor, Bangkok Bank PCL.

Education Backgrounds and Work License

2009 : Certified Internal Auditor (CIA)

2003 : MBA, Assumption University

1997 : BBA, Assumption University

1992 : Mattayom Wat Makutkasat

Training Experiences (Recent)

Sep 2015 : CG Forum 3/2015 “Risk Oversight : High Priority Roles Of the Board”, SET

Nov 2012 : Creative Problem Solving Techniques for Auditor, IIA

Oct 2012 : Operational Auditing, IIA

Aug 2012 : Tools and Techniques for The Audit Manager, IIA

Jul 2012 : Fraud Audit, IIA

Jun 2012 : Internal Quality Assessment, IIA

(2) Audit Committee resolution toward the Chief of Internal Audit Unit

Mr. Roj Sugeethorn had been recruited to be the Chief of Internal Audit Unit since October 2009 after carefully and thoroughly selection from qualified persons. The Audit Committee is of the opinion that Mr. Roj Sugeethorn poses the qualification and suitable experiences for the Chief of Internal Audit Unit. During the year Mr. Roj Sugeethorn regularly report the Audit Committee of the process and procedures to increase the efficiency of work operation including review the defined process and procedures, audit the transactions, and give the recommendation accordingly with the good governance principal to the operation unit. The Audit Committee regularly the Chief of Internal Audit Unit on the yearly basis.

(3) Authority the appointment, transfer, and dismissal of the Chief of Internal Audit Unit

Audit Committee has authority to review the Company internal control system and internal audit system to ensure that they are suitable, adequate and efficient. To determine the Internal Audit Unit has independency, as well as to approve the appointment, transfer, and dismissal of the Chief of Internal Audit Unit or any other similar unit in charge of an internal audit and internal control.

Attachment 4

Assets for business operations
and details of assets appraisal

Attachment 4

Assets for business operations and detail of assets appraisal

Asset for business operations

The Company has disclosed details of Cost of real estate development, Property, plant and equipment, Intangible assets, Investment properties, Right-of-use assets and Land held for development that the Company and subsidiaries used in Business Operation and Investment Policy in Subsidiaries in “Part 1.2.4 Assets for business operations”.

Detail of assets appraisal

- None -

Attachment 5

Report of The Audit Committee

REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE

The audit committee of Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited consists of 3 independent directors, Mr. Pornchai Kittipanya-Ngam, Mr. Chaiwat Utaiwan and Dr. Boonrux Yodpetch who were appointed by the shareholders at the annual general shareholders' meetings. The audit committee performs its duties under the scope of work of the audit committee announced by The Stock Exchange of Thailand (SET).

The Audit Committee performed the duties in accordance with the scope of the responsibilities assigned by the Company's Board of Directors, in supervising the operations of the Company to ensure that the Company's financial reports are complete and accurate and information is sufficiently disclosed, supervised the internal audit process to ensure the proper internal control is in place, and ensure that the business operation is transparent and complied with prescribed rules and regulations and focuses on highly benefit of the shareholders.

The audit committee has met four times during 2022. Each meeting, which related to financial reporting, was also attended by external auditor without the presence of the management. Also, the internal audit is supervised by the audit committee and its manager reports directly to the audit committee. The audit committee has performed its duties that could be summarized as follows:

1. Approval of the audited financial statements

The Audit Committee reviewed and approved the Quarterly Financial Statements and the 2022 Financial Statements prior to submission to the Board of Directors for approval.

Inquiries were made to the Auditors on the accuracy and completeness of the Financial Statements and the sufficiency of information disclosure. The Auditors' Management Letter which made recommendations on the internal control system.

The Audit Committee is of the opinion that the Company's process of accounting and financial reporting procedures are under sufficient control for ensuring that the financial reports on its financial positions and operations are accurate and up to the legally required accounting standards, and that the Financial Statements disclose sufficient information.

2. Review and approval of the practice guidelines for entering into connected transactions

The Audit Committee reviewed the adequacy of the practice guidelines for entering into connected transactions or transactions with potential conflicts of interest, including monitor the audit report reviews of transactions which could be categorized as connected, or ones with potential conflicts of interest, which took place during the year 2022 by Internal Audit Manager on quarterly basis, as well as reviews of the disclosure of pertinent information to ensure that it was accurate, complete and in compliance with the Stock Exchange of Thailand's relevant notifications, regulations and guidelines.

The Audit Committee is of the opinion that Management entered into such transactions for the Company's best interests, on an arm's length basis, at reasonable prices, and with sufficient disclosure of information complied with SET regulations.

3. Reviews of the internal control system and risk management

The Audit Committee reviewed the internal control system and risk management to assess its adequacy and effectiveness in accordance with the guidelines of the Securities and Exchange and the standard of the system, including the consideration of the internal audit report engaged by the Internal Audit Manager against the work plan. In addition, the audit committee acquires the opinion from the auditor who periodically reviews the internal control.

The Audit Committee is of the opinion that the Company has an appropriate, sufficient and effective internal control system.

4. Reviews of compliance with laws, rules and regulations:

The Company's operational review and monitoring of compliance with securities laws, the Stock Exchange of Thailand's regulations and other major laws related to the Company's core business were set by the Audit Committee. The meetings with the Company's Legal Department regarding its performance are held quarterly.

According to the review, the Audit Committee found no indications leading to a belief that the Company intended to be in non-compliance and/or practices conflicting with or violating provisions of laws significantly.

5. Supervision of the internal control function

The Audit Committee considered the mission, the scope of operations of internal audit unit, duties and responsibilities, auditor independence, organization and manpower, as well as reviewed and approved Audit Schedule, the development of the knowledge skills and expertise of the internal audit personnel.

The Audit Committee is of the opinion that the operation of Company's internal audit unit is satisfactorily independent, sufficient and effective.

6. The report on the operational performance

The Audit Committee reported the Quarterly reports on the operation of the Audit Committee to the Board of Directors. Opinions and recommendations for managerial purposes were presented to Management, who has made appropriate improvements and adjustments as recommended.

7. Selection of the auditors for 2023

The Audit Committee nominates the Auditors and proposes their fee to the Board of Directors for submission to the 2023 Shareholders' Meeting for approval by considering the independence, performance and service of the Auditors, as well as the appropriateness of the fee and the opinion that the Auditors had expressed opinions and made recommendations beneficial for the preparations of financial reports and internal control.

The audit committee had endorsed the recommendation of the management to appoint PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. to be the external auditors for fiscal year 2022 together with its proposed fees and expenses.

The Board of Directors agreed with the audit committee's opinion and will propose the appointment of Mr. Chanchai Chaiprasit, C.P.A. Registration No. 3760, Mr. Pisit Thangtanagul C.P.A. Registration No. 4095, and Ms. Nopanuch Apichatsatien C.P.A. Registration No. 5266 of PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. as external auditors to the shareholder meeting for approval.

In 2022, the audit committee has performed its assigned duties and responsibilities, using the members' knowledge and competence with carefulness and sufficient independence, without limitation to access to information from the executives, staff members or the relevant people.

On behalf of Audit Committee

(Signed) 
Pornchai Kittipanya-Ngam
Chairman of Audit Committee



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>