

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

**การวัดมูลค่าของที่ดินด้วยวิธีการตีราคาใหม่**

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้กลุ่มกิจการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีตีราคาใหม่ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

กลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระในการทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินซึ่งประเมินด้วยวิธีราคาตลาด (Market approach) ทำให้ที่ดินซึ่งแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีจำนวน 6,725 ล้านบาท และ 3,740 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้มีส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินสุทธิจากภาษีเงินได้ซึ่งรับรู้ไปยังงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงในรายการ "ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน" ในส่วนของเจ้าของจำนวน 2,926 ล้านบาท และ 2,289 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้าพเจ้าให้ความสนใจในการวัดมูลค่าของที่ดินด้วยวิธีการตีราคาใหม่เนื่องจากความมีสาระสำคัญต่องบการเงินซึ่งที่ดินมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 39 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้ง วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้าพเจ้าปฏิบัติงานงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการวัดมูลค่าของที่ดินด้วยวิธีการตีราคาใหม่

- ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการประเมิน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ประเมินวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ว่าเป็นวิธีการที่ยอมรับทั่วไปในอุตสาหกรรมหรือไม่ และประเมินราคาตลาดเริ่มแรกก่อนที่จะปรับปรุงราคาด้วยข้อสมมติฐานโดยตรวจกับแหล่งที่มาของข้อมูลที่เกี่ยวข้องในรายงานประเมิน
- สอบถามผู้ประเมินราคาอิสระถึงที่มาของข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน และ
- เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของที่ดินและตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกบัญชี

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมิน มีความสมเหตุสมผลและมีความสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

**การประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ผู้บริหารประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างต่อเนื่อง และมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารทดสอบการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโรงแรมแต่ละโรงแรมซึ่งเป็นหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดโดยประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่าที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยปันส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าให้กับของอาคารของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทจำนวน 560 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ผู้บริหารรับรู้การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของโรงแรมดังกล่าวโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายซึ่งทำการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการกำหนดข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าให้ความสนใจในเรื่องการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ดังกล่าว เนื่องจากความมีสาระสำคัญของตัวเลขและการกำหนดประมาณการของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่ายุติธรรม และเป็นเรื่อง que ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินความเหมาะสมสำหรับการรับรู้การด้อยค่า

ข้าพเจ้าดำเนินการตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ

- ประเมินความเหมาะสมของข้อบ่งชี้การด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด
- ทหารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่า และประเมินขั้นตอนในการทดสอบการด้อยค่ารวมถึงข้อสมมติฐานที่ใช้เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารใช้ขั้นตอนและข้อสมมติฐานดังกล่าวอย่างสอดคล้องกันในกลุ่มกิจการ
- ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ประเมินวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ว่าเป็นวิธีการที่ยอมรับทั่วไปในอุตสาหกรรมหรือไม่ รวมทั้งสอบถามผู้ประเมินราคาในเชิงทดสอบเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรม
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ประเมินการทดสอบการด้อยค่า
- เปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับราคาตามบัญชีสุทธิของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และตรวจความถูกต้องของการบันทึกบัญชี

จากผลการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

รจนานถ ปัญญานานาศาสตร์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435  
กรุงเทพมหานคร  
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	988,857,506	678,297,205	806,540,649	386,922,333
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	13	163,243,395	285,500,193	151,874,857	216,059,389
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	37.4	3,500,000	-	310,126,248	244,000,000
สินค้าคงเหลือ		9,836,388	9,939,048	4,697,020	4,914,096
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		130,000,000	150,000,000	130,000,000	150,000,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14	1,626,911,768	1,584,476,139	1,581,531,347	1,531,211,591
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		66,751,631	27,736,421	13,868,386	17,268,071
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>2,989,100,688</b>	<b>2,735,949,006</b>	<b>2,998,638,507</b>	<b>2,550,375,480</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		21,638,248	16,214,838	19,545,048	14,121,638
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	8,15	152,685,000	137,767,500	152,685,000	137,767,500
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	16	-	-	3,956,661,501	3,970,332,945
เงินลงทุนในการร่วมค้า	17	681,318,222	665,451,489	751,062,400	706,874,925
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	1,097,400,000	523,400,000	1,097,400,000	523,400,000
ที่ดินรอการพัฒนา		129,489,687	129,489,687	129,489,687	129,489,687
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	18	235,562,898	244,008,070	235,562,898	244,008,070
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	5,19	10,735,282,087	7,816,015,656	5,901,172,217	3,769,807,650
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	20	510,023,289	673,238,017	22,197,176	51,256,563
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	21	71,157,281	84,216,633	65,335,338	76,076,453
เงินประกันสัญญาเช่า		311,366,192	88,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	651,574,250	380,817,452	110,593,256	372,762,585
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,419,492	13,195,595	6,071,901	9,899,168
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>14,606,916,646</b>	<b>10,771,814,937</b>	<b>12,447,776,422</b>	<b>10,005,797,184</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>17,596,017,334</b>	<b>13,507,763,943</b>	<b>15,446,414,929</b>	<b>12,556,172,664</b>

**GRANDE ASSET**

HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ

(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

(นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	389,377,076	314,212,648	224,210,291	222,161,389
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	30,000,000	30,000,000	654,000,000	254,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	193,848,857	190,751,540	17,871,713	28,510,056
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	2,888,274,684	2,995,004,008	2,888,274,684	2,995,004,008
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	232,314,994	215,502,633	232,314,994	215,502,633
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30.3	95,203,337	93,426,629	48,121,770	43,225,095
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		599,694,846	26,617	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		46,839,564	52,827,167	44,772,316	48,361,735
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>4,475,553,358</b>	<b>3,891,751,242</b>	<b>4,109,565,768</b>	<b>3,806,764,916</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	215,040,862	349,183,133	9,371,579	26,137,103
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่า ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	26	4,312,236,043	-	-	-
หุ้นกู้	27	1,894,366,330	3,452,813,598	1,894,366,330	3,452,813,598
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28	1,448,332,674	1,830,599,496	1,448,332,674	1,830,599,496
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	3,500,000,000	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	29	155,191,697	143,830,902	84,890,390	74,301,197
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	708,875,862	722,033,848	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		5,524,438	6,308,867	4,487,039	5,021,328
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>8,739,567,906</b>	<b>6,504,769,844</b>	<b>6,941,448,012</b>	<b>5,388,872,722</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>13,215,121,264</b>	<b>10,396,521,086</b>	<b>11,051,013,780</b>	<b>9,195,637,638</b>

  
(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

**GRANDE ASSET**  
HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

  
(นางสาววิลาวัลย์ เทื่องนาคทองดี)  
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 3,615,929,965 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965	3,615,929,965
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	49,892,482	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร	(2,306,450,714)	(578,143,363)	(1,541,066,012)	(275,101,421)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,909,530,873	(30,186,000)	2,270,644,714	(30,186,000)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	4,268,902,606	3,057,493,084	4,395,401,149	3,360,535,026
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	111,993,464	53,749,773	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,380,896,070	3,111,242,857	4,395,401,149	3,360,535,026
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,596,017,334	13,507,763,943	15,446,414,929	12,556,172,664

**GRANDE ASSET**  
HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED.  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(นายสามิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

(นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	437,352,278	793,010,313	177,159,109	314,099,604
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	60,105,832	170,580,063	60,105,832	170,580,063
รายได้ค่าเช่า	18 17,192,529	36,203,811	17,192,529	36,203,811
รวมรายได้	514,650,639	999,794,187	254,457,470	520,883,478
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(782,731,660)	(919,916,745)	(342,793,937)	(396,734,258)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	14, 33 (43,296,025)	(107,020,458)	(43,296,025)	(107,020,458)
ต้นทุนการให้เช่า	18 (15,223,664)	(13,058,281)	(15,223,664)	(13,058,281)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(841,251,349)	(1,039,995,484)	(401,313,626)	(516,812,997)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(326,600,710)	(40,201,297)	(146,856,156)	4,070,481
เงินปันผลรับ	10,530,000	10,530,000	10,530,000	142,973,761
รายได้อื่น	31 124,415,580	133,921,457	147,529,568	143,760,283
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(89,471,620)	(166,138,288)	(49,886,370)	(97,420,793)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(553,427,391)	(599,226,253)	(317,829,368)	(336,213,662)
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	33 515,687	(63,517,732)	(60,568,820)	(64,024,153)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16, 33 -	-	34,249,061	(158,782,992)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ สินทรัพย์ทางการเงิน	19, 33 (559,997,014)	-	(559,997,014)	-
ต้นทุนทางการเงิน	32 (687,895,558)	(546,883,269)	(636,173,842)	(507,475,072)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17 (28,320,742)	(11,219,336)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(2,110,251,768)	(1,282,734,718)	(1,579,002,941)	(873,112,147)
ภาษีเงินได้	34 375,418,762	241,593,701	313,038,350	207,742,247
ขาดทุนสำหรับปี	(1,734,833,006)	(1,041,141,017)	(1,265,964,591)	(665,369,900)



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

GRANDE ASSET

HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



(นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	15	14,917,500	(21,937,500)	14,917,500
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	29	-	14,392,844	-
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	5,19	3,680,635,080	-	2,861,120,892
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	34	(739,110,516)	1,508,931	(575,207,678)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		2,956,442,064	(6,035,725)	2,300,830,714
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,221,609,058	(1,047,176,742)	1,034,866,123
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(1,728,307,351)	(1,038,111,130)	(1,265,964,591)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6,525,655)	(3,029,887)	-
		(1,734,833,006)	(1,041,141,017)	(1,265,964,591)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		1,209,553,718	(1,044,113,561)	1,034,866,123
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		12,055,340	(3,063,181)	-
		1,221,609,058	(1,047,176,742)	1,034,866,123
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	35	(0.239)	(0.144)	(0.175)

(นายสมานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

GRANDE ASSET

HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

(นายคณิต อรรถญาณสกุล)  
กรรมการ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น										
	กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน		รวมองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		รวม		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ทุนที่ออก											
และชำระแล้ว											
และชำระแล้ว	3,615,929,965	49,892,482	381,929,583	(12,636,000)	-	-	(12,636,000)	4,035,116,030			
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	-	-	12,636,000	-	-	-	-			
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(665,369,900)	-	-	-	-	(665,369,900)			
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	8,338,896	-	-	-	-	(9,211,104)			
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(275,101,421)	-	-	-	-	(3,360,535,026)			
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	3,615,929,965	49,892,482	(275,101,421)	-	-	-	-	3,360,535,026			
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น											
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	(1,265,964,591)	-	-	-	-	(1,265,964,591)			
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-			
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	3,615,929,965	49,892,482	(1,541,066,012)	-	-	-	-	2,074,863,953			

**GRANDE ASSET**  
HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท กรานด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(2,110,251,768)	(1,282,734,718)	(1,579,002,941)	(873,112,147)
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	510,792,549	518,550,536	238,878,048	235,786,194
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเช่า	-	(1,156,268)	-	-
ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและ				
การเปลี่ยนแปลงสัญญา	(1,755,761)	29,166	(701,621)	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(515,687)	63,517,732	60,568,820	64,024,153
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการต่ออายุเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย	16	-	(34,249,061)	158,782,992
ขาดทุนจากการต่ออายุของสินทรัพย์	19	559,997,014	559,997,014	-
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(1,123,526)	(10,176,557)	(813,561)	(9,979,445)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(123,650)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	18,209	14,819	-	10,054
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่าย				
อุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,816,811)	1,744,538	(7,986)	(25,279)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	283,792	965,668	283,792	965,668
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	17,953,171	31,612,603	10,589,193	18,800,948
เงินปันผลรับ	(10,530,000)	(10,530,000)	(10,530,000)	(142,973,761)
ดอกเบี้ยรับ	31	(65,197,789)	(84,558,805)	(59,120,048)
ต้นทุนทางการเงิน	32	687,895,558	546,883,269	507,475,072
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	28,320,742	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	136,516,412	23,478,917	88,351,089	20,549,122
สินค้าคงเหลือ	102,660	5,135,247	217,076	3,217,964
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(2,160,022)	83,156,155	(2,125,526)	83,158,483
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(36,146,989)	4,333,349	69,946	1,301,636
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,443	(36,768)	66,611	223,782
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	34,279,155	(165,476,950)	5,095,795	(92,976,197)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,776,708	(58,260,932)	4,896,675	(7,176,865)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(5,066,386)	(20,264,941)	(3,873,211)	(9,667,698)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	(6,592,376)	(51,832,693)	-	(15,039,475)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	339,098	4,701,732	279,272	4,811,450
เงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน	(263,866,604)	(357,591,337)	(110,519,189)	(110,963,397)
จ่ายดอกเบี้ย	(516,067,846)	(577,127,243)	(653,302,681)	(547,171,225)
จ่ายภาษีเงินได้	(32,129,168)	(30,106,938)	(7,113,082)	(5,888,716)
รับคืนภาษีเงินได้	10,442,822	18,769,590	10,442,822	14,340,141
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(801,620,796)	(946,055,928)	(760,492,130)	(649,683,197)



(นายธานี ธรรมการ)

กรรมการ

**GRANDE ASSET**

HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



(นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(5,423,409)	798,119,933	(5,423,409)	798,119,908
เงินสดรับสุทธิจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร	-	519,783,657	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	(3,500,000)	(126,800,000)	(103,500,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	48,044,155	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	(44,187,475)	(44,187,475)	(58,874,925)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.4	(574,000,000)	(574,000,000)	(128,400,000)
เงินสดรับคืนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		20,000,000	20,000,000	-
เงินสดรับคืนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	1,710	-	1,710
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(556,900)	-	(556,900)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		2,973,458	178,878	8,037
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(119,422,226)	(65,371,796)	(17,057,717)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21	(41,851)	(18,844)	(18,844)
เงินปันผลรับ		10,530,000	10,530,000	142,973,761
ดอกเบี้ยรับ		51,140,286	48,927,177	60,183,603
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		(661,931,217)	1,124,318,890	(628,744,657)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	24	990,233,320	148,214,390	990,233,320
ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	24	(1,000,000,000)	(300,000,000)	(1,000,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	400,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	-	3,500,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.5	-	(110,000,000)	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า		(107,000,559)	(98,004,266)	(26,702,247)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืน	26	4,236,350,078	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน		(79,838,710)	-	-
เงินสดจ่ายเงินประกันการเช่า	26	(259,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	27	1,566,000,000	1,231,500,000	1,566,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	27	(3,229,200,000)	(1,644,100,000)	(3,229,200,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28	898,813,050	889,600,000	898,813,050
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28	(1,265,943,297)	(297,005,078)	(1,265,943,297)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้		(24,345,723)	(19,545,000)	(24,345,723)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	16	48,044,155	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	(2,035,744)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		1,774,112,314	(201,375,698)	1,808,855,103
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		310,560,301	(23,112,736)	419,618,316
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		678,297,205	701,409,941	386,922,333
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		988,857,506	678,297,205	806,540,649

N.

GRANDE ASSET

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้  
 (บัญชีฉบับนี้) อนุมัติโดยคณะกรรมการ

(นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

กรรมการ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
ข้อมูลเพิ่มเติมกระแสเงินสด					
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้					
โอนเงินมัดจำค่าก่อสร้างเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	3,760,656	36,197	3,760,656	36,197
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19, 21	-	770,400	-	770,400
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ตามสัญญาเช่าระหว่างปี	20	760,421	128,964,199	-	-
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นสินทรัพย์อื่น	21	-	914,106	-	914,106
โอนเงินประกันสัญญาเช่าไปชำระหนี้สัญญาเช่า		34,428,800	-	-	-

**GRANDE ASSET**  
HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ



(นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี)

กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มกิจการ”) คือ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

## 2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งยังส่งผลกระทบต่ออย่างต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ จนถึงปัจจุบันทำให้กลุ่มกิจการและบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 1,734.83 ล้านบาท และ 1,265.96 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 1,486.45 ล้านบาท และ 1,110.93 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีแผนงานในการจัดการส่งเสริมการขายเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพักโรงแรม และการขายห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์ และยังมีนโยบายในการลดต้นทุนของทุกส่วนงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเปิดดำเนินการและเริ่มจำหน่ายสินค้าของธุรกิจจูงมืออย่างกลุ่มกิจการได้เข้าร่วมลงทุน นอกจากนี้ กลุ่มกิจการได้มีแผนในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนของบริษัทและบริษัทย่อย การจำหน่ายหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพเพิ่มเติม (ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 38) รวมถึงมีแผนในการขายทรัพย์สินโรงแรม ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงเชื่อมั่นว่าสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สินในปัจจุบันรวมทั้งอนาคต และจะสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

## 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

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

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้ให้คำนิยามของ "ธุรกิจ" ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ "ผลผลิต" โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

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

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

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า เกี่ยวกับการผ่อนปรนในทางปฏิบัติ กรณีที่ผู้เช่าได้รับการลดค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่ประเมินว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า (Lease modification) สำหรับการลดหรือการงดเว้นการจ่ายค่าเช่าถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานดังกล่าวต่อบการเงินของกลุ่มกิจการ

## 5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 ผู้บริหารพิจารณาเรื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นใหม่ โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่บัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่องนโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ซึ่งระบุว่าการเริ่มนำนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยราคาที่เป็นใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ โดยกลุ่มกิจการรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในงวดปัจจุบัน ทั้งนี้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับวิธีราคาที่เป็นใหม่ของที่ดิน ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.11

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงิน	
		งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
		บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	19	3,680,635,080	2,861,120,892
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง	22	(736,127,016)	(572,224,178)
<b>รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง</b>		<b>2,944,508,064</b>	<b>2,288,896,714</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น			
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น		2,925,927,069	2,288,896,714
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น		18,580,995	-
<b>รวมรายการส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุง</b>		<b>2,944,508,064</b>	<b>2,288,896,714</b>
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น:			
กำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น		2,944,508,064	2,288,896,714

## 6 นโยบายการบัญชี

### 6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

#### บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค่านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

#### การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

#### รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

## 6.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของผู้เจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วน

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม แต่หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบการเงินรวม

### 6.3 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปีได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

### 6.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทางถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี (ถ้ามี) จะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### 6.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (simplified approach) ในการรับรู้การตัดยค่าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต มาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

#### 6.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ หมายถึงอาหาร เครื่องดื่มและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับลูกค้าและวัสดุสิ้นเปลืองอื่น ซึ่งแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของสินค้านคงเหลือประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

#### 6.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 6.16)

#### 6.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภท

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

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

กลุ่มกิจการโอนจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วย FVPL หรือด้วย FVOCI ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค้าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

#### การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

#### การวัดมูลค่า

##### ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

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

#### ตราสารทุน

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

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจงของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

#### การด้อยค่า

กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่ายตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6.5

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

#### 6.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

#### 6.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือพื้นที่ให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และหากเป็นการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร

30 ปี และ 70 ปี

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

#### 6.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป ที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของเจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ลดผลสะสมในส่วนของเจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่ได้รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อที่ดินนั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป 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

#### 6.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 ปี ถึง 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

### 6.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

### 6.14 สัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

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

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ เช่น อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

กลุ่มกิจการนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 มาถือปฏิบัติย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2564 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่พิจารณาว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า (lease modification) หรือไม่ แต่จะรับรู้การลดค่าเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ใช้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยกลุ่มกิจการจะสามารถหรือปฏิบัติตามการผ่อนปรนดังกล่าวเฉพาะในกรณีที่เกิดการลด หรือยกเว้นค่าเช่าอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก) การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทำให้คำตอบแทนของสัญญาเช่า (หลังปรับปรุง) มีจำนวนเกือบเท่าเดิมหรือน้อยกว่าคำตอบแทนของสัญญาเช่าก่อนการเปลี่ยนแปลง
- ข) การลดค่าเช่า เป็นการลดค่าเช่าซึ่งครบกำหนดในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2565 และ
- ค) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นของสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าวมาถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขข้างต้นทุกสัญญา โดยกลุ่มกิจการรับรู้การปรับลดค่าเช่าจำนวน 1,708,521 บาท เป็นค่าเช่าผันแปรติดลบในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร คู่กับการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับการลดค่าเช่าตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตาม TFRS 16 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่ได้รับการลดค่าเช่า แต่เลือกที่จะนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัดส่วนที่ได้รับส่วนลด ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับการลดค่าเช่า และกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในระหว่างปีตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง โดยรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นเป็นรายการกำไร/ขาดทุนอื่น แทนการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใหม่

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาให้เช่า

#### 6.15 หนี้สินทางการเงิน

##### การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

##### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

#### 6.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

#### 6.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไร/ขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มาร่วมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว

#### 6.18 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

#### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกปรับขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

#### ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมีลักษณะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกปรับขึ้นที่ในกำไรหรือขาดทุน

#### ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี ถึง 35 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

#### ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

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

#### 6.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพย์สินหรือทรัพย์สินออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

#### 6.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้น (ถ้ามี) ซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 6.21 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม การขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ถูกค่าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ถูกค่าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบต่อองค์ประกอบการจัดหาเงิน

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

---

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกิจกรรมรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้น ๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

## 7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 7.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

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

#### 7.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

##### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการทำรายการซื้อขายสินค้าและบริการกับคู่ค้าเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการทำรายการดังกล่าว กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือกลุ่มกิจการและบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลดอลลาร์สหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	287,235	560,279	264,722	186,083
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52,648,348	66,077,353	49,049,545	34,996,613

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อขาดทุนสุทธิในปี

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งจะมีผลกระทบต่อขาดทุนสุทธิในปี พ.ศ. 2564 ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ขาดทุนเพิ่มขึ้น 24,009,760	ขาดทุนเพิ่มขึ้น 17,694,626
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1	ขาดทุนลดลง 24,009,760	ขาดทุนลดลง 17,694,626

#### 7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีฐานลูกค้าจำนวนมากและมีความหลากหลาย อีกทั้งกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับลูกค้าบางราย กลุ่มกิจการมีการขอหลักประกันในรูปแบบการค้ำประกัน ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญา

#### 7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ แสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด ส่วนงานบริหารการเงิน กลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช้สัญญาอนุพันธ์ ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด

	งบการเงินรวม				
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตาม
บาท	บาท	บาท	บาท	บัญชี	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	382,092,264	-	-	382,092,264	382,092,264
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,833,904	-	-	31,833,904	30,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	218,597,157	198,899,936	61,100,000	478,597,093	408,889,719
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	272,000,000	5,835,161,290	-	6,107,161,290	4,312,236,043
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
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,758,668	-	-	6,758,668	6,758,668
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,214,355	-	5,214,355	5,214,355
<b>รวม</b>	<b>4,309,527,360</b>	<b>8,773,068,745</b>	<b>1,118,865,589</b>	<b>14,201,461,694</b>	<b>11,608,479,731</b>
	งบการเงินรวม				
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตาม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	307,758,683	-	-	307,758,683	307,758,683
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,839,041	-	-	31,839,041	30,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	223,732,973	340,703,496	82,500,000	646,936,469	539,934,673
หุ้นกู้	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,946,253	-	-	6,946,253	6,946,253
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,638,438	-	5,638,438	5,638,438
<b>รวม</b>	<b>4,148,149,474</b>	<b>4,847,625,309</b>	<b>1,571,286,642</b>	<b>10,567,061,425</b>	<b>9,384,197,782</b>

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไხოเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด					
	เมื่อเรียก					มูลค่าตาม
	ชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	บัญชี
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	220,688,165	-	-	220,688,165	220,688,165
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	624,000,000	31,833,904	-	-	655,833,904	654,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	19,334,121	9,971,439	-	29,305,560	27,243,292
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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	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
<b>รวม</b>	<b>624,000,000</b>	<b>3,990,675,837</b>	<b>7,363,168,646</b>	<b>1,057,765,589</b>	<b>13,035,610,072</b>	<b>10,875,184,763</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด					
	เมื่อเรียก					มูลค่าตาม
	ชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	บัญชี
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	220,127,757	-	-	220,127,757	220,127,757
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	224,000,000	31,839,041	-	-	255,839,041	254,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	31,687,134	28,192,339	-	59,879,473	54,647,160
หุ้นกู้	-	3,269,368,090	3,637,020,058	-	6,906,388,148	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	308,504,434	864,263,317	1,488,786,642	2,661,554,393	2,046,102,129
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	6,453,340	-	-	6,453,340	6,453,340
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	4,665,659	-	4,665,659	4,665,659
<b>รวม</b>	<b>224,000,000</b>	<b>3,867,979,796</b>	<b>4,534,141,373</b>	<b>1,488,786,642</b>	<b>10,114,907,811</b>	<b>9,033,813,651</b>

## 7.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

### การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้และข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้น

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.25 เท่า (พ.ศ. 2563 : 2.52 เท่า)

## 8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่า แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
ตราสารทุน	152,685,000	137,767,500	-	-	-	-	152,685,000	137,767,500
รวมสินทรัพย์	152,685,000	137,767,500	-	-	-	-	152,685,000	137,767,500

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

1) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยการคำนวณนี้ใช้ประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต ประเมินกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่ดีที่สุด 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) ภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 29

4) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มกิจการควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

---

5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตรา  
การขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการ  
คำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์  
เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

10 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

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

กลุ่มกิจการกำหนดส่วนงานตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยแยกเป็นสามส่วนงาน ได้แก่ (1) ธุรกิจโรงแรม (2) ธุรกิจพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ และ (3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม									
	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		รวม			
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	บาท	บาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	449,983,800	812,301,164	60,185,355	187,554,172	17,657,170	36,259,849	527,826,325	1,036,115,185		
รายได้ระหว่างส่วนงาน	656,358	1,176,283	-	-	-	-	656,358	1,176,283		
รายได้ตามส่วนงาน	450,640,158	813,477,447	60,185,355	187,554,172	17,657,170	36,259,849	528,482,683	1,037,291,468		
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	161,291,177	300,703,185	60,185,355	187,554,172	-	-	221,476,532	488,257,357		
ตลอดช่วงระยะเวลา	289,348,981	512,774,262	-	-	17,657,170	36,259,849	307,006,151	549,034,111		
รวมรายได้	450,640,158	813,477,447	60,185,355	187,554,172	17,657,170	36,259,849	528,482,683	1,037,291,468		
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(986,931,775)	(702,986,189)	(4,927,733)	(36,258,576)	1,915,157	20,999,179	(989,944,351)	(718,245,586)		
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วน										
เงินปันผลรับ							10,530,000	10,530,000		
รายได้อื่น							111,239,894	97,600,459		
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(1,069,538)	(1,581,416)		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(172,126,455)	(158,235,900)		
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน							(559,997,014)	-		
ต้นทุนทางการเงิน							(480,563,562)	(501,582,939)		
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							(28,320,742)	(11,219,336)		
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(2,110,251,768)	(1,282,734,718)		
ภาษีเงินได้							375,418,762	241,593,701		
ขาดทุนสำหรับปี							(1,734,833,006)	(1,041,141,017)		

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	มูลค่า ยุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุน ตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท	มูลค่า ยุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ราคาทุน ตัดจำหน่าย บาท	รวม บาท
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	988,857,506	988,857,506	-	678,297,205	678,297,205
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	137,044,246	137,044,246	-	210,288,348	210,288,348
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	3,500,000	3,500,000	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	117,400	117,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน	-	21,638,248	21,638,248	-	16,214,838	16,214,838
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	152,685,000	-	152,685,000	137,767,500	-	137,767,500
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,097,400,000	1,097,400,000	-	523,400,000	523,400,000
เงินประกันสัญญาเช่า	-	311,366,192	311,366,192	-	88,000,000	88,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	9,419,492	9,419,492	-	9,434,936	9,434,936
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	382,092,264	382,092,264	-	307,758,683	307,758,683
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	30,000,000	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	408,889,719	408,889,719	-	539,934,673	539,934,673
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการ ซื้อคืน	-	4,312,236,043	4,312,236,043	-	-	-
หุ้นกู้	-	4,782,641,014	4,782,641,014	-	6,447,817,606	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,680,647,668	1,680,647,668	-	2,046,102,129	2,046,102,129
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	6,758,668	6,758,668	-	6,946,253	6,946,253
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,214,355	5,214,355	-	5,638,438	5,638,438

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	มูลค่า			มูลค่า		
	ยุติธรรมผ่าน	ราคาทุน	รวม	ยุติธรรมผ่าน	ราคาทุน	รวม
กำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	บาท	กำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	บาท	
เบ็ดเสร็จอื่น		บาท	เบ็ดเสร็จอื่น		บาท	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	806,540,649	806,540,649	-	386,922,333	386,922,333
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	133,528,052	133,528,052	-	194,722,629	194,722,629
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	310,126,248	310,126,248	-	244,000,000	244,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,400	7,400	-	117,400	117,400
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน	-	19,545,048	19,545,048	-	14,121,638	14,121,638
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า						
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	152,685,000	-	152,685,000	137,767,500	-	137,767,500
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ						
ที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,097,400,000	1,097,400,000	-	523,400,000	523,400,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	6,071,901	6,071,901	-	6,138,511	6,138,511
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	220,688,165	220,688,165	-	220,127,757	220,127,757
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ						
ที่เกี่ยวข้องกัน	-	654,000,000	654,000,000	-	254,000,000	254,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	27,243,292	27,243,292	-	54,647,159	54,647,159
หุ้นกู้	-	4,782,641,014	4,782,641,014	-	6,447,817,606	6,447,817,606
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,680,647,668	1,680,647,668	-	2,046,102,129	2,046,102,129
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่						
เกี่ยวข้องกัน	-	3,500,000,000	3,500,000,000	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	5,574,280	5,574,280	-	6,453,340	6,453,340
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,390,344	4,390,344	-	4,665,659	4,665,659

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 27

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	4,754,887	4,781,289	1,612,843	1,691,307
เงินฝากธนาคาร	1,005,740,867	689,730,754	824,472,854	399,352,664
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,010,495,754	694,512,043	826,085,697	401,043,971
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(21,638,248)	(16,214,838)	(19,545,048)	(14,121,638)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	988,857,506	678,297,205	806,540,649	386,922,333

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.60 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 1.05 ต่อปี)

## 13 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

### 13.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	151,207,087	146,520,904	130,423,267	123,759,620
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(57,487,020)	(57,988,831)	(57,378,880)	(57,483,812)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	93,720,067	88,532,073	73,044,387	66,275,808
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12,217,594	11,384,587	11,312,487	10,363,327
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	3,376,543	96,881,371	3,376,543	96,904,048
ดอกเบียค้างรับ - กิจการอื่น	15,446	23,211	-	-
ดอกเบียค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	27,373,300	13,315,797	45,453,338	21,078,136
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	20,429,033	65,312,731	12,576,690	11,387,647
รายได้ค้างรับ	6,111,412	10,050,423	6,111,412	10,050,423
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	163,243,395	285,500,193	151,874,857	216,059,389

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13.2 การวิเคราะห์อายุหนี้ที่ค้างชำระและค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					รวม บาท
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>						
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น						
ลูกหนี้การค้า	23,390,246	3,997,110	1,166,089	-	117,967,459	146,520,904
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	21,233,478	91,016,824	1,308,428	3,364,428	2,144,000	119,067,158
รวม	44,623,724	95,013,934	2,474,517	3,364,428	120,111,459	265,588,062
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(669,057)	(128,298)	(26,546)	-	(57,164,930)	(57,988,831)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	(1,477,621)	(2,944,203)	(1,230,065)	(3,005,311)	(2,144,000)	(10,801,200)
รวม	(2,146,678)	(3,072,501)	(1,256,611)	(3,005,311)	(59,308,930)	(68,790,031)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>						
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น						
ลูกหนี้การค้า	28,950,053	5,799,039	116	13,000	116,444,879	151,207,087
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	9,477,615	4,823,947	107,654	2,674,460	9,297,785	26,381,461
รวม	38,427,668	10,622,986	107,770	2,687,460	125,742,664	177,588,548
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(76,602)	(74,755)	-	(360)	(57,335,303)	(57,487,020)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(103)	-	-	(10,787,221)	(10,787,324)
รวม	(76,602)	(74,858)	-	(360)	(68,122,524)	(68,274,344)



บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยังไม่ถึง				เกินกว่า	รวม
	กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	2,811,330	2,434,517	948,797	-	117,564,976	123,759,620
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	20,888,484	90,795,683	1,231,646	2,994,783	-	115,910,596
รวม	23,699,814	93,230,200	2,180,443	2,994,783	117,564,976	239,670,216
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	(320,939)	(11,501)	(19,346)	-	(57,132,026)	(57,483,812)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	(1,475,575)	(2,943,217)	(1,229,646)	(2,994,783)	-	(8,643,221)
รวม	(1,796,514)	(2,954,718)	(1,248,992)	(2,994,783)	(57,132,026)	(66,127,033)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
ลูกหนี้การค้า	9,067,666	5,195,173	-	1,000	116,159,428	130,423,267
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	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
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						
ลูกหนี้การค้า	-	(44,610)	-	-	(57,334,270)	(57,378,880)
ลูกหนี้อื่นที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	(8,643,221)	(8,643,221)
รวม	-	(44,610)	-	-	(65,977,491)	(66,022,101)

สำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนจำนวน 116.14 ล้านบาทเป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันในรูปแบบของการจดจำนองสินทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีราคาประเมินจำนวน 60.43 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 ดัชนีทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	730,368,377	773,246,605	730,368,377	773,246,605
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	896,543,391	811,229,534	851,162,970	757,964,986
รวม	1,626,911,768	1,584,476,139	1,581,531,347	1,531,211,591

รายการเคลื่อนไหวของดัชนีทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,584,476,139	1,636,560,429	1,531,211,591	1,586,459,453
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	43,050,014	26,196,937	43,015,518	26,194,608
ลดลงระหว่างปี	-	(18,210,108)	-	(18,210,108)
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	42,368,063	44,800,144	50,286,686	41,638,901
รับโอนจากเงินมัดจำค่าก่อสร้าง	313,577	2,149,195	313,577	2,149,195
โอนไปต้นทุนขายระหว่างปี	(43,296,025)	(107,020,458)	(43,296,025)	(107,020,458)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,626,911,768	1,584,476,139	1,581,531,347	1,531,211,591

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 5.92 ถึงร้อยละ 7.41 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 6.19 ถึงร้อยละ 6.29 ต่อปี)

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 828.34 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 425.92 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 27) และได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 716.56 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : จำนวน 752.09 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 28)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบด้วย เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	137,767,500	159,705,000
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าวิธีธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14,917,500	(21,937,500)
ราคาตามบัญชีปลายปี	152,685,000	137,767,500

มูลค่าวิธีธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่าวิธีธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของมูลค่าวิธีธรรม

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	11,934,000	(17,550,000)
เงินปันผลรับ	10,530,000	10,530,000

บริษัทได้นำหน่วยลงทุนซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 142.48 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 27)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ						งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นผ่านบริษัทย่อย	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ไม่มีส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่	วิธีการคำนวณ	
ประเทศที่ จดทะเบียน	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	บาท
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง							
บริษัท ฮีวี แกรนด์ จำกัด	ไทย	-	-	100.00	-	-	249,999,400
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ไทย	-	-	100.00	-	-	291,646,200
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	-	-	100.00	-	-	215,325,989
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	-	-	97.14	98.48	1.52	3,491,336,112
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	97.13	98.47	-	-	1.53	-
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เว็ล เอชเทก จำกัด	ไทย	ให้เข้าทรัพย์สิน	99.99	99.99	2.87	-	-
หัก ค่าเผื่อการตั้งค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย							4,248,307,701
รวม							(291,646,200)
							3,956,661,501

บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม สัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับ  
 สิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,970,332,945	4,129,115,937
การจำหน่าย	(47,920,505)	-
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่า	34,249,061	(158,782,992)
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,956,661,501	3,970,332,945

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

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

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

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 คณะกรรมการมีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5.33 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อย โดยในระหว่างงวดบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1,250,000 หุ้น ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัท ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 47.92 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 48.04 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงจากร้อยละ 98.47 เป็นร้อยละ 97.13 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนดังกล่าวทำให้ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นสุทธิ 1.86 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียวล เอชเทท จำกัด มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2564 ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 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 เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

บริษัทย่อยได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นต่อกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2564



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 บริษัทกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 34.25 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : รับรู้ผลขาดทุน 158.78 ล้านบาท) โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนใน

การจำหน่าย การคำนวณดังกล่าวพิจารณาจากการคิดลดประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคตจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งการประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และอัตราการเติบโตของผลการดำเนินงานอ้างอิงจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยในอดีตและแผนการดำเนินงานในอนาคตร่วมกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรม คิดลดด้วยอัตราต้นทุนทางการเงินตามอุตสาหกรรมของบริษัทย่อย อัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการคือ ร้อยละ 7.18 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 7.28 ต่อปี)

กลุ่มกิจการได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,619.33 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 27) และจำนวน 1,872.01 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 3,539.26 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 28)

## 17 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท		สิทธิออกเสียง ของบริษัท		
		พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	
<b>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</b>								
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	40.00	40.00	40.00	40.00	25.00	25.00
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सเรสท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	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. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บาท	บาท	บาท	บาท

### การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	433,790,486	443,021,205	480,000,000	480,000,000
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सเรสท์ จำกัด	183,198,654	184,647,839	189,000,000	189,000,000
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	64,329,082	37,782,445	82,062,400	37,874,925
	681,318,222	665,451,489	751,062,400	706,874,925

การร่วมค้าดังกล่าวเป็นบริษัทจำกัดซึ่งหุ้นของบริษัทเหล่านี้เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด และไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	665,451,489	617,795,900	706,874,925	648,000,000
การเพิ่มเงินลงทุน	44,187,475	58,874,925	44,187,475	58,874,925
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(28,320,742)	(11,219,336)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	681,318,222	665,451,489	751,062,400	706,874,925

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

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

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 บริษัทคงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 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 บริษัทคงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 50.50 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า



บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิยกมา	1,107,553,012	1,132,051,214	439,637,712	392,798,606
การออกหุ้นสามัญ	-	-	-	50,000,000
ขาดทุนสำหรับปี	(23,076,796)	(24,498,202)	(3,450,441)	(3,160,894)
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,084,476,216	1,107,553,012	436,187,271	439,637,712
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	40.00	40.00	42.00	42.00
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	433,790,486	443,021,205	183,198,654	184,647,839
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	433,790,486	443,021,205	183,198,654	184,647,839

ตารางต่อไปนี้จะแสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ขาดทุนสำหรับปี	(34,932,353)	(183,128)



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

18 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคาร บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563</b>	
ราคาทุน	443,382,016
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(194,052,218)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	249,329,798
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	249,329,798
การซื้อเพิ่มขึ้น	556,899
ค่าเสื่อมราคา	(5,878,627)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	244,008,070
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>	
ราคาทุน	443,938,915
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(199,930,845)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	244,008,070
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	244,008,070
ค่าเสื่อมราคา	(8,445,172)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	235,562,898
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>	
ราคาทุน	443,938,915
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(208,367,017)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	235,562,898
<b>มูลค่ายุติธรรม</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	458,740,767
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	566,202,580

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เปิดเผยอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับอาคารให้เช่าอ้างอิงเกณฑ์พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ (Income Approach) โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ข้อสมมติฐานหลักที่ไม่สามารถสังเกตได้

ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 6.51 ถึงร้อยละ 8.50 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 7.42 ถึงร้อยละ 8.11 ต่อปี)

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 235.56 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 239.08 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 28)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	17,192,529	36,203,811
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	15,223,664	13,058,281



## 19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

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

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม																				
		ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน		อาคาร		ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้ในการ ดำเนินงาน		อุปกรณ์ สำนักงาน		ยานพาหนะ		ห้องตัวอย่าง		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม		
ที่ดิน บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	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	38,019,965	7,816,015,656													
3,680,635,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,680,635,080
51,912	-	10,681,858	2,348,014	720,431	17,769	108,790	-	105,506,342	119,435,116													119,435,116
-	-	-	-	(145,659)	(10,937)	(51)	-	-	(156,647)													(156,647)
-	-	-	7,413,569	53,492,040	-	-	-	(60,905,609)	-													-
-	-	3,760,656	-	-	-	-	-	-	3,760,656													3,760,656
-	(525,617)	(134,903,236)	(15,129,762)	(157,746,390)	(11,138,659)	(4,513,494)	(453,602)	(324,410,760)	-													(324,410,760)
-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)													(559,997,014)
6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	1,509,703	906,525	82,620,698	10,735,282,087													10,735,282,087
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	82,620,698	16,519,824,844													16,519,824,844
-	(8,820,035)	(1,744,483,140)	(1,044,038,245)	(2,027,471,813)	(267,621,797)	(87,578,579)	(37,362,715)	-	(5,224,545,743)													(5,224,545,743)
-	-	(559,997,014)	-	-	-	-	-	-	(559,997,014)													(559,997,014)
6,724,585,500	2,600,615	3,290,634,544	41,165,523	552,093,209	39,165,754	1,509,703	906,525	82,620,698	10,735,282,087													10,735,282,087

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุนหรือราคาตีใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ																			
ที่ดิน		อาคาร		ส่วนปรับปรุงทรัพย์สิน		อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง		เครื่องมือใช้ในงาน		อุปกรณ์สำนักงาน		ยานพาหนะ		ห้องตัวอย่าง		งานระหว่างก่อสร้าง		รวม	
บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท		บาท	
878,898,509		3,690,045,127		154,896,488		741,457,136		258,714,698		91,701,414		21,247,484		7,169,435		27,900,796		5,872,031,087	
-		(1,098,858,600)		(125,310,181)		(371,765,819)		(215,904,323)		(84,737,787)		(20,854,364)		(7,169,419)		-		(1,924,600,493)	
878,898,509		2,591,186,527		29,586,307		369,691,317		42,810,375		6,963,627		393,120		16		27,900,796		3,947,430,594	
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>																			
878,898,509		2,591,186,527		29,586,307		369,691,317		42,810,375		6,963,627		393,120		16		27,900,796		3,947,430,594	
-		6,641,427		-		4,660,681		-		789,432		-		-		1,110,183		13,201,723	
-		-		-		(209)		(203)		(10)		-		-		-		(422)	
-		13,280,000		(28,580)		3,291,147		786,909		-		-		-		(17,329,476)		-	
-		(87,682,249)		(12,976,643)		(68,635,947)		(16,740,102)		(3,878,942)		(176,159)		-		-		(190,090,042)	
-		-		-		-		-		-		-		-		36,197		36,197	
-		-		-		-		-		-		-		-		(770,400)		(770,400)	
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	
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>																			
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	

บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ															
ที่ดิน บาท	อาคาร บาท	ส่วนปรับปรุง ทรัพย์สิน บาท		อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง บาท	เครื่องใช้ในกิจการ ดำเนินงาน บาท		อุปกรณ์ สำนักงาน บาท		ยานพาหนะ บาท		ห้องตัวอย่าง บาท		งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท		รวม บาท
		บาท	บาท		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
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)						(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 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 625.48 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 182.32 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ (หมายเหตุ 27) และได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4,772.56 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 6,575.93 ล้านบาท และ 2,980.93 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทย่อยมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,689.57 ล้านบาท อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 26)

มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

ในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน โดยผู้ประเมินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สุทธิจากภาษีเงินได้รัฐไปยังงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจิ้นและแสดงในรายการ "ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน" ในส่วนของเจ้าของ

ตารางต่อไปนี้แสดงการวิเคราะห์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่แสดงด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามการจัดประเภทลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมเป็นดังนี้

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

มูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ของที่ดินได้อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน มาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปแบบ หน้าที่ว่าง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน หากกิจการบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวด้วยราคาทุน

หากที่ดินบันทึกด้วยราคาทุน ราคาตามบัญชีจะเป็นดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
ราคาทุน	3,043,950,420	3,043,898,508	878,898,509	878,898,509

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชนีส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ผู้บริหารพบข้อบกพร่องของการวัดมูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการวัดมูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่าที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้ โดยกลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม

จากการทดสอบการวัดมูลค่าข้างต้น กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าของอาคารโรงแรมจำนวน 560.00 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

20 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ		ยานพาหนะ	รวม
		เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>					
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	674,774,168	5,314,137	14,745,244	16,013,554	710,847,103
การเพิ่มขึ้น	128,964,199	-	-	-	128,964,199
การยกเลิกสัญญา - สุทธิ	-	(264,372)	-	-	(264,372)
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	18,528	-	18,528
ค่าเสื่อมราคา	(151,538,612)	(2,392,898)	(7,435,097)	(4,960,834)	(166,327,441)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	652,199,755	2,656,867	7,328,675	11,052,720	673,238,017
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>					
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

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ		ยานพาหนะ	รวม
		เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
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
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์และ		ยานพาหนะ	รวม
		เครื่องตกแต่ง	อุปกรณ์สำนักงาน		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
ค่าเสื่อมราคา	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,776,124)	(467,878)	(3,262,352)	(3,325,999)	(29,832,353)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	39,366,131	1,246,149	3,254,703	7,389,580	51,256,563
ค่าเสื่อมราคา	(22,742,744)	(415,385)	(3,199,362)	(2,701,896)	(29,059,387)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
ราคาทุน	62,142,255	1,714,027	6,517,055	10,715,579	81,088,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(45,518,868)	(883,263)	(6,461,714)	(6,027,895)	(58,891,740)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	16,623,387	830,764	55,341	4,687,684	22,197,176



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	267,761	456,386	267,761	456,386
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	893,478	893,478	893,478	893,478
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	134,194,003	134,983,675	30,181,923	31,071,840

21 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สิทธิการใช้	โปรแกรม	รวม	สิทธิการใช้	โปรแกรม	รวม
	สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์		สินทรัพย์	คอมพิวเตอร์	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563</b>						
ราคาทุน	68,166,332	84,424,178	152,590,510	68,166,332	42,351,893	110,518,225
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,359,447)	(50,609,892)	(55,969,339)	(5,359,447)	(18,972,291)	(24,331,738)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	62,806,885	33,814,286	96,621,171	62,806,885	23,379,602	86,186,487
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	18,844	18,844	-	18,844	18,844
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	770,400	-	770,400	770,400	-	770,400
โอนไปสินทรัพย์อื่น	-	(914,106)	(914,106)	-	(914,106)	(914,106)
ค่าตัดจำหน่าย	(6,919,352)	(5,360,324)	(12,279,676)	(6,919,352)	(3,065,820)	(9,985,172)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	56,657,933	27,558,700	84,216,633	56,657,933	19,418,520	76,076,453
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>						
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
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>						
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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>						
ราคาทุน	68,936,732	83,570,767	152,507,499	68,936,732	41,498,482	110,435,214
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,172,470)	(62,177,748)	(81,350,218)	(19,172,470)	(25,927,406)	(45,099,876)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	49,764,262	21,393,019	71,157,281	49,764,262	15,571,076	65,335,338



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ค่าตัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขาย	12,202,390	11,361,396	9,884,153	9,066,892
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	898,813	918,280	898,813	918,280

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	651,574,250	380,817,452	110,593,256	372,762,585
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(708,875,862)	(722,033,848)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(57,301,612)	(341,216,396)	110,593,256	372,762,585

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม				ณ วันที่ พ.ศ. 2563
	ณ วันที่ พ.ศ. 2563	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ใน ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ต้นทุนการกู้ยืม	34,120,052	(549,562)	-	-	33,570,490
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	582,977	12,768,875	-	-	13,351,852
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
ประมาณการหนี้สิน	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	34,787,023	(2,947,717)	-	(2,878,569)	28,960,737
ผลขาดทุนทางภาษี	73,384,759	212,239,972	-	-	285,624,731
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11,363,083	-	-	11,363,083
อื่น ๆ	62,799	13,302	-	-	76,101
รวม	149,106,797	230,201,724	4,387,500	(2,878,569)	380,817,452
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(539,332)	539,322	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	148,567,465	230,741,056	4,387,500	(2,878,569)	380,817,452



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บาท
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	รายการที่รับรู้ใน	รายการที่รับรู้ใน	
	1 มกราคม พ.ศ. 2564 บาท	กำไรหรือขาดทุน สุทธิ	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ต้นทุนการกู้ยืม	33,570,490	(494,651)	-	-	33,075,839
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13,351,852	(45,706)	-	-	13,306,146
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	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
<b>รวม</b>	<b>380,817,452</b>	<b>1,009,867,314</b>	<b>(2,983,500)</b>	<b>-</b>	<b>1,387,701,266</b>
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	(736,127,016)	-	(736,127,016)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>380,817,452</b>	<b>1,009,867,314</b>	<b>(739,110,516)</b>	<b>-</b>	<b>651,574,250</b>

  

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท	ในกำไรหรือ ขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ต้นทุนการกู้ยืม	34,120,053	(549,563)	-	-	33,570,490
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	12,870,460	-	-	12,870,460
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	3,159,000	-	4,387,500	-	7,546,500
ประมาณการหนี้สิน	3,010,187	(2,686,229)	-	-	323,958
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15,865,857	1,079,106	-	(2,084,724)	14,860,239
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	33,422,454	31,756,598	-	-	65,179,052
ผลขาดทุนทางภาษี	73,384,759	163,570,926	-	-	236,955,685
อื่น ๆ	73,534	1,382,667	-	-	1,456,201
<b>รวม</b>	<b>163,035,844</b>	<b>207,423,965</b>	<b>4,387,500</b>	<b>(2,084,724)</b>	<b>372,762,585</b>
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(318,282)	318,282	-	-	-
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>162,717,562</b>	<b>207,742,247</b>	<b>4,387,500</b>	<b>(2,084,724)</b>	<b>372,762,585</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้			ณ วันที่
	1 มกราคม พ.ศ. 2564	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ใน ส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	33,570,490	(494,651)	-	-	33,075,839
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,870,460	-	-	-	12,870,460
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,134,750	-	-	12,134,750
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	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 อื่น ๆ	-	111,999,403	-	-	111,999,403
	76,101	6,309,405	-	-	6,385,506
<b>รวม</b>	<b>372,762,585</b>	<b>313,038,350</b>	<b>(2,983,500)</b>	<b>-</b>	<b>682,817,435</b>
การกระทบยอดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	(572,224,179)	-	(572,224,179)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>372,762,585</b>	<b>313,038,350</b>	<b>(575,207,679)</b>	<b>-</b>	<b>110,593,256</b>

## หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้		ณ วันที่
	1 มกราคม พ.ศ. 2563	ในกำไรหรือ ขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	(735,695,813)	13,661,965	-	(722,033,848)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(221,050)	221,050	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(318,282)	318,282	-	-
<b>รวม</b>	<b>(736,235,145)</b>	<b>14,201,297</b>	<b>-</b>	<b>(722,033,848)</b>
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	539,332	(539,332)	-	-
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>(735,695,813)</b>	<b>(13,661,965)</b>	<b>-</b>	<b>(722,033,848)</b>

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน 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)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(318,282)	318,282	-	-
รวม	(318,282)	318,282	-	-
การกระทบยอดหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	318,282	(318,282)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-
	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	-	-	-	-

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 110.22 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 70.68 ล้านบาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 551.08 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 353.41 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในปี พ.ศ. 2565 ถึง พ.ศ. 2569

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

23 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	81,796,635	44,427,929	23,681,843	24,890,653
เจ้าหนี้อื่น	100,103,744	57,121,841	39,852,541	25,044,037
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	-	-	1,561,800	2,157,000
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	16,181,848	8,633,366	15,936,435	7,349,756
ต้นทุนค่าก่อสร้างค้างจ่าย	1,696,921	3,854,023	1,696,921	3,854,023
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	114,584,702	106,654,513	63,501,073	64,694,419
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	60,157,876	64,754,462	60,157,876	64,754,461
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 37.3)	2,363,014	488,014	6,789,600	2,846,765
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	12,492,336	28,278,500	11,032,202	26,570,275
<b>รวม</b>	<b>389,377,076</b>	<b>314,212,648</b>	<b>224,210,291</b>	<b>222,161,389</b>

24 เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

รายการเคลื่อนไหวของเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	149,707,012
กระแสเงินสด		
การออกตัวแลกเปลี่ยน	1,000,000,000	150,000,000
การจ่ายชำระคืนตัวแลกเปลี่ยน	(1,000,000,000)	(300,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าการตัดบัญชี	(9,766,680)	(1,785,610)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	9,766,680	2,078,598
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

25 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน	193,848,857	190,751,540	17,871,713	28,510,056
รายการไม่หมุนเวียน	215,040,862	349,183,133	9,371,579	26,137,103
รวม	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - ก่อนปรับผลกระทบ	539,934,673	26,923,178	54,647,159	20,126,849
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	479,269,925	-	60,028,750
ราคาตามบัญชีต้นปี - หลังปรับผลกระทบ	539,934,673	506,193,103	54,647,159	80,155,599
เพิ่มขึ้น	760,422	120,264,199	-	-
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	813,024	5,012	2,371	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	37,445,163	49,516,685	3,211,915	5,107,015
การจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(170,063,563)	(135,776,889)	(30,618,153)	(30,615,455)
การตัดจำหน่าย	-	(267,437)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	6.00 - 14.34	4.71 - 14.34	6.00 - 14.34	4.71 - 14.34



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	193,848,857	190,751,540	17,871,713	28,510,056
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	162,760,038	284,049,960	9,371,579	26,137,103
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	52,280,824	65,133,173	-	-
	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	218,597,157	223,732,973	19,334,121	31,687,134
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	198,899,936	340,703,497	9,971,440	28,192,339
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	61,100,000	82,500,000	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(69,707,374)	(107,001,797)	(2,062,269)	(5,232,314)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	408,889,719	539,934,673	27,243,292	54,647,159

หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคินสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

26 หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("MFC") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT") เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้รับชำระเงินทั้งจำนวนและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

2. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ MFC ในฐานะทรัสต์ ของ GROREIT ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้งๆ ละ 1 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า รวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,360 ล้านบาท และมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ในราคา 4,703 ล้านบาท ปีการเช่าที่ 4 ในราคา 4,783 ล้านบาท หรือปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท นอกจากนั้นในวันที่ทำสัญญาบริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 136 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3. สัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส กับ MFC ในฐานะทรัสต์ กระทำในนามของ GROREIT โดยบริษัทย่อยตกลงวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจำนวน 123 ล้านบาท เป็นเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

การขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจาก GROREIT โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น "หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้กลุ่มกิจการแสดงเงินมัดจำและเงินประกันการเช่ารวมเป็น 259 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยวางเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ "เงินประกันสัญญาเช่า" ในงบแสดงฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม
	บาท
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	
ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	6,233,000,000
หัก : ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(1,735,000,000)
	4,498,000,000
หัก : ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา	(232,511,531)
	4,265,488,469
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สิน	(79,838,710)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	172,586,284
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	4,312,236,043

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในระหว่างปีบริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2564	373,900	1,000	373,900,000	6.80	2 ปี 3 เดือน	29 เม.ย. 2564	29 ก.ค. 2566
ครั้งที่ 2/2564	230,000	1,000	230,000,000	6.00	181 วัน	30 เม.ย. 2564	28 ต.ค. 2564
ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1	230,000	1,000	230,000,000	7.50	2 ปี	28 ต.ค. 2564	28 ต.ค. 2566
ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2	732,100	1,000	732,100,000	7.00	1 ปี 6 เดือน	4 พ.ย. 2564	4 พ.ค. 2566

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยคำนวณอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 828.34 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 55.34 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 625.48 ล้านบาท หักสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 1,619.33 ล้านบาท และหน่วยลงทุนซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 142.48 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 425.92 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 85.39 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 182.32 ล้านบาท) เป็นหลักประกันหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 4,805.54 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 6,483.28 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.47 ถึงร้อยละ 8.16 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 6.47 ถึงร้อยละ 7.33 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	2,888,274,684	2,995,004,008
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,894,366,330	3,452,813,598
รวม	4,782,641,014	6,447,817,606

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

28 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	234,678,775	216,072,783
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(2,363,781)	(570,150)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหมุนเวียนรวม	232,314,994	215,502,633
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,454,320,000	1,840,056,239
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(5,987,326)	(9,456,743)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่หมุนเวียนรวม	1,448,332,674	1,830,599,496
<b>รวม</b>	<b>1,680,647,668</b>	<b>2,046,102,129</b>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,046,102,129	1,458,290,881
กระแสเงินสด		
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	898,813,050	889,600,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(1,265,943,296)	(297,005,078)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	-	(5,250,000)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	1,675,785	466,326
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,680,647,668	2,046,102,129

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน อยู่ที่ร้อยละ 4.57 ถึงร้อยละ 6.01 (พ.ศ. 2563 : อัตราร้อยละ 4.57 ถึงร้อยละ 5.56 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ และอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	232,314,994	215,502,633
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	518,325,933	541,363,332
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	930,006,741	1,289,236,164
รวม	1,680,647,668	2,046,102,129

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	898,813,050	-	898,813,050
- ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	-	1,300,000,000	-	-
รวม	-	2,198,813,050	-	898,813,050

กลุ่มกิจการได้นำสินทรัพย์เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน	16,345,048	9,472,638	16,345,048	9,472,638
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	716,563,579	752,089,235	716,563,579	752,089,235
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 16)	-	-	1,872,006,404	3,539,256,617
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	235,562,897	239,078,894	235,562,897	239,078,894
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 19)	4,772,561,872	6,575,933,342	4,772,561,872	2,980,929,733
มูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม	5,741,033,396	7,576,574,109	7,613,039,800	7,520,827,117

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

29 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	149,825,406	138,048,646	84,640,498	74,136,679
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	5,366,291	5,782,256	249,892	164,518
	155,191,697	143,830,902	84,890,390	74,301,197
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	17,867,636	(1,412,637)	10,503,819	9,523,801
- รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(14,392,844)	-	(10,423,620)
	17,867,636	(15,805,481)	10,503,819	(899,819)
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน				
- รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	491,535	(1,988,249)	85,374	51,954
	491,535	(1,988,249)	85,374	51,954

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	143,830,902	178,443,836	74,301,197	80,963,344
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	15,976,219	20,269,804	9,413,218	11,643,355
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรขาดทุน				
จากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(27,210,240)	-	(3,963,593)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,976,952	3,539,550	1,175,975	1,895,993
การวัดมูลค่าใหม่				
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลประชากร	-	(96,308)	-	-
ผล (กำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	3,372,305	-	3,498,632
ผลกำไรขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(17,668,841)	-	(13,922,252)
จ่ายชำระผลประโยชน์	(6,592,376)	(16,819,204)	-	(5,814,282)
ราคาตามบัญชีปลายปี	155,191,697	143,830,902	84,890,390	74,301,197

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	1.50 - 1.90	1.50 - 1.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือ	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

	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ลดลง 13,277,075	ลดลง 12,454,799	ลดลง 7,772,074	ลดลง 7,065,434
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 15,249,394	เพิ่มขึ้น 14,162,812	เพิ่มขึ้น 9,160,600	เพิ่มขึ้น 8,311,693
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 15,165,714	เพิ่มขึ้น 13,674,849	เพิ่มขึ้น 9,283,675	เพิ่มขึ้น 8,411,689
	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง 13,185,032	ลดลง 11,915,524	ลดลง 7,979,531	ลดลง 7,240,860
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10	ลดลง 4,009,299	ลดลง 3,601,218	ลดลง 1,921,639	ลดลง 1,746,564
	ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น 4,278,589	เพิ่มขึ้น 3,839,078	เพิ่มขึ้น 2,042,911	เพิ่มขึ้น 1,855,071

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาลที่ลดลง จะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาวะผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ คือ 8 ปี ถึง 15 ปี (พ.ศ. 2563 : 8 ปี ถึง 15 ปี)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

30 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

30.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	89,370	192,240	89,370	192,240

30.2 ต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะทางการเงิน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์ที่รับรู้จาก				
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญา	89,370	192,240	89,370	192,240
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ค่าตัดจำหน่าย	192,240	1,508,389	192,240	1,508,389

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้สัญญาเกี่ยวกับค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ "ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ" ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

### 30.3 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา และแสดงเป็น "เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า" ในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	95,203,337	93,426,629	48,121,770	43,225,095

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นงวด และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในงวดก่อน ๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดยกมาของ				
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- รายได้จากประกอบกิจการโรงแรม	86,387,041	128,516,163	36,185,508	27,230,563
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	58,276,980	-	58,276,980
รวม	86,387,041	186,793,143	36,185,508	85,507,543

### 31 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการบริหารจัดการ	46,131,000	55,031,100	56,078,100	64,162,000
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	50,000	5,719,870	50,000	5,719,870
รายได้ดอกเบี้ย	65,197,789	52,464,577	84,558,805	59,120,048
อื่น ๆ	13,036,791	20,705,910	6,842,663	14,758,365
รวม	124,415,580	133,921,457	147,529,568	143,760,283

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 32 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	477,864,111	497,502,598	632,961,927	502,368,057
ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า	210,031,447	49,380,671	3,211,915	5,107,015
รวมต้นทุนทางการเงิน	687,895,558	546,883,269	636,173,842	507,475,072

### 33 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	43,296,025	107,020,458	43,296,025	107,020,458
ค่าส่งเสริมการขาย	30,349,116	61,268,872	13,907,659	33,438,305
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	465,410,007	579,839,656	279,757,285	318,610,108
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	510,792,549	517,394,268	238,878,048	235,786,194
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	559,997,014	-	559,997,014	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	(515,687)	63,517,732	60,568,820	64,024,153
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	657,985	4,617,633	782,408	3,448,773
ค่าใช้จ่ายในการบริหารธุรกิจ	22,908,580	37,254,994	9,077,287	15,868,372
ค่าซ่อมแซม	35,809,434	41,151,499	9,076,526	14,215,206
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์	2,770,895	7,282,698	2,770,895	7,282,698
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(34,249,061)	158,782,992
ค่าสาธารณูปโภค	92,624,966	112,093,409	38,545,478	43,907,560

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

34 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี				
สำหรับปี	647,606,538	2,744,525	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	-	64,795	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	647,606,538	2,809,320	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 22)	(1,009,867,314)	(230,741,056)	(313,038,350)	(207,742,247)
เพิ่ม (ลด) ในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 22)	(13,157,986)	(13,661,965)	-	-
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,023,025,300)	(244,403,021)	(313,038,350)	(207,742,247)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(375,418,762)	(241,593,701)	(313,038,350)	(207,742,247)

ภาษีเงินได้สำหรับขาดทุนก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนก่อนภาษี	(2,110,251,768)	(1,282,734,718)	(1,579,002,941)	(873,112,147)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(422,050,354)	(256,546,944)	(315,800,588)	(174,622,429)
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	3,771,660	64,796	3,771,660	-
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	5,664,148	2,243,867	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	2,105,221	1,077,697	2,105,221	1,077,697
รายได้ที่ไม่ต้องนำมารวมในการคำนวณภาษี	-	(2,106,000)	-	(28,594,752)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	2,904,264	(6,256,915)	887,221	588,676
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(8,719,173)	(12,764,804)	(4,001,864)	(6,191,439)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40,905,472	32,694,602	-	-
ภาษีเงินได้	(375,418,762)	(241,593,701)	(313,038,350)	(207,742,247)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- สิทธิประโยชน์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	14,392,844	(2,878,569)	11,514,275
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	3,680,635,080	(736,127,016)	2,944,508,064	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,695,552,580	(739,110,516)	2,956,442,064	(7,544,656)	1,508,931	(6,035,725)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม						
- สิทธิประโยชน์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	14,917,500	(2,983,500)	11,934,000	(21,937,500)	4,387,500	(17,550,000)
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	10,423,620	(2,084,724)	8,338,896
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	2,861,120,892	(572,224,178)	2,288,896,714	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2,876,038,392	(575,207,678)	2,300,830,714	(11,513,880)	2,302,776	(9,211,104)

35 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
ส่วนแบ่งขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของ ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	(1,728,307,351)	(1,038,111,130)	(1,265,964,591)	(665,369,900)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	7,231,859,930	7,231,859,930	7,231,859,930	7,231,859,930
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.239)	(0.144)	(0.175)	(0.092)

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2565 ที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 1 บาทต่อหุ้นเป็น 0.5 บาทต่อหุ้น ทำให้จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจาก 3,615,929,965 หุ้น เป็น 7,231,859,930 หุ้น บริษัทจึงได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ดังกล่าวเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 36 การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 36.1 การระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	66,328,007	42,121,228	66,328,007	42,121,228
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	27,871,582	24,074,365	23,010,000	23,010,000
รวม	94,199,589	66,195,593	89,338,007	65,131,228

#### 36.2 การระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาบริการระยะยาวที่ยกเลิกไม่ได้ ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	99,750	10,596,479	99,750	7,402,534
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	11,178,578	-	11,172,013
เกินกว่า 5 ปี	-	13,395,129	-	13,395,129
รวม	99,750	35,170,186	99,750	31,969,676

#### 36.3 การค้ำประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	13,682,800	15,131,800	3,000,000	4,449,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 5.09 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : จำนวน 6.54 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

#### 37.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2564 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	33.84	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	5.45	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	9.50	9.50

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป

#### 37.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

#### นโยบายราคา

##### รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่

รายได้อื่น ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม  
ดอกเบี้ยจ่าย ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี

##### รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

รายได้จากการบริหารจัดการ ราคาตามสัญญา  
ดอกเบี้ยรับ ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่  
เงินปันผลรับ อัตราตามที่ประกาศจ่าย  
ดอกเบี้ยจ่าย THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่, ร้อยละ 8 และ 9 ต่อปี

##### รายการธุรกิจกับการร่วมค้า

รายได้จากการบริหารจัดการ ราคาตามสัญญา  
ดอกเบี้ยรับ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน  
รายได้อื่น ราคาตามสัญญา

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้จากการบริหารจัดการ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	9,947,100	9,130,900
การร่วมค้า	46,050,000	55,000,000	46,050,000	55,000,000
	46,050,000	55,000,000	55,997,100	64,130,900
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	19,986,898	11,251,789
การร่วมค้า	58,746,920	28,238,504	58,746,920	28,238,504
	58,746,920	28,238,504	78,733,818	39,490,293
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	132,443,761
	-	-	-	132,443,761
<b>รายได้อื่น</b>				
บริษัทใหญ่	-	5,179,914	-	5,179,914
	-	5,179,914	-	5,179,914
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทใหญ่	1,720,344	5,900,487	1,733,020	5,929,755
บริษัทย่อย	-	-	151,749,689	1,703,014
	1,720,344	5,900,487	153,482,709	7,632,769



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

37.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทใหญ่	-	87,355,772	-	87,355,772
บริษัทย่อย	-	-	-	22,677
การร่วมค้า	3,376,543	9,525,599	3,376,543	9,525,599
	3,376,543	96,881,371	3,376,543	96,904,048
<b>ดอกเบีย้ค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	18,080,038	7,762,339
การร่วมค้า	27,373,300	13,315,797	27,373,300	13,315,797
	27,373,300	13,315,797	45,453,338	21,078,136
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,561,800	2,157,000
	-	-	1,561,800	2,157,000
<b>ดอกเบีย้ค้างจ่าย</b>				
บริษัทใหญ่	2,363,014	488,014	2,363,014	488,014
บริษัทย่อย	-	-	4,426,586	2,358,751
	2,363,014	488,014	6,789,600	2,846,765

37.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการเกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	306,626,248	244,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	3,500,000	-	3,500,000	-
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	1,097,400,000	523,400,000	1,097,400,000	523,400,000
<b>รวม</b>	1,100,900,000	523,400,000	1,407,526,248	767,400,000

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	244,000,000	140,500,000
ให้กู้เพิ่ม	-	-	123,300,000	103,500,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(60,673,752)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	306,626,248	244,000,000
<b>การร่วมค้า</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	-	-
ให้กู้เพิ่ม	3,500,000	-	3,500,000	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,500,000	-	3,500,000	-
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
<b>การร่วมค้า</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
ให้กู้เพิ่ม	574,000,000	128,400,000	574,000,000	128,400,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,097,400,000	523,400,000	1,097,400,000	523,400,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราที่ ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราที่ ต้นทุนทางการเงิน (ในการจัดหาเงินกู้ครั้งนั้น) ของบริษัทบวกด้วยอัตราที่และ MLR ลบด้วยอัตราที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

37.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	624,000,000	224,000,000
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	3,500,000,000	-
<b>รวม</b>	<b>30,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>4,154,000,000</b>	<b>254,000,000</b>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
<b>บริษัทใหญ่</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000
จ่ายชำระคืน	-	(110,000,000)	-	(110,000,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
<b>บริษัทย่อย</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	224,000,000	224,000,000
กู้เพิ่ม	-	-	400,000,000	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	624,000,000	224,000,000
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	-	-
กู้เพิ่ม	-	-	3,500,000,000	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	3,500,000,000	-

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท โดยมีระยะเวลา 5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีเงินกู้จากวงเงินดังกล่าวจำนวน 3,900 ล้านบาท



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

### 37.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	69,867,108	87,027,851	51,541,168	54,732,085
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,114,569	2,445,919	1,615,635	1,964,192
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	4,008	3,601	-	-
<b>รวม</b>	<b>71,985,685</b>	<b>89,477,371</b>	<b>53,156,803</b>	<b>56,696,277</b>

## 38 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### 38.1 การเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนของบริษัท

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

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 38.2 การเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนของบริษัท การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ

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

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 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

### 38.3 การออกหุ้นกู้ของบริษัท

เมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ในสกุลเงินไทยบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งมีมูลค่าทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน หุ้นกู้นี้มีอายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งจะครบกำหนดชำระในวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วน รวมถึงนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้ นอกจากนี้ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

GRANDE ASSET  
HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED  
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ



(นางสาววิลาวัณย์ เกื้อองนาทองดี)

กรรมการ