

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2568



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### การไม่แสดงความเห็น

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

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,889 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,648 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 4,723 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,766 ล้านบาท) มีขาดทุนจากการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2568 จำนวน 1,573 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,577 ล้านบาท) มีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมากกว่า 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2568 ติดลบจำนวน 48 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ติดลบจำนวน 364 ล้านบาท)



Shape the future  
with confidence

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในบางสัญญา รวมถึงมีหนี้สิน และคดีความที่สำคัญ ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งเงินทุนใหม่ เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้





Shape the future  
with confidence

สถานการณ์ดังกล่าวทั้งหมดแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่อการเงินเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ความสามารถดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจในการสร้างรายได้จากธุรกิจ โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ ผลของการเจรจากับคู่สัญญาในการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุนในธุรกิจ โรงแรมและกิจการร่วมค้าภายในระยะเวลา 1 ปี ผลของคดีความฟ้องร้อง รวมถึงความสามารถของกลุ่มบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี อย่างไรก็ตาม เรื่องที่กล่าวในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีความไม่แน่นอนหลายสถานการณ์ แม้ว่าข้าพเจ้าจะได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอสำหรับความไม่แน่นอนแต่ละสถานการณ์ ก็ไม่สามารถที่จะสรุปผลเพื่อให้ข้าพเจ้าใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้ในขณะนี้ เนื่องจากความไม่แน่นอนต่างๆอาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสมผลกระทบต่อการเงินดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

### เหตุการณ์อื่นที่พบจากการปฏิบัติตามตรวจสอบ

#### การไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมเพียงพอ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินทอนจ่ายแก่กรรมการของบริษัทย่อยท่านหนึ่งหลายรายการ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในฐานะการเงินรวม ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยได้รับเงินทอนจ่ายดังกล่าวคืนจากกรรมการแล้วจำนวน 50 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ บริษัทใหญ่สูงสุดของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายรายการรวมจำนวน 143.5 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 130 ล้านบาท และในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยมีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทฯเพิ่มเติมอีกหลายรายการรวมจำนวน 19 ล้านบาท

เนื่องจากรายการดังกล่าวข้างต้นอาจเข้าข่ายถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างการขอความเห็นทางกฎหมายจากที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไป





Shape the future  
with confidence

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่อาจทราบได้ว่าภายหลังจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องได้รับรายงานเกี่ยวกับรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วจะพิจารณาหรือมีคำสั่งให้บริษัทฯต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการตามขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างไร ข้าพเจ้าจึงยังไม่สามารถได้รับหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอที่จะประเมินผลกระทบต่องบการเงินได้

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

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

ต่อมาในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเพื่อขยายระยะเวลาการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและหนี้สิน (Due Diligence) และการศึกษาความเป็นไปได้ต่อไปอีกหลายคราวจนเป็นครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน 2568

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

ทั้งนี้ การเสนอรายงานของข้าพเจ้าต้องงบการเงินข้างต้นมิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากกรณีนี้แต่อย่างใด





Shape the future  
with confidence

## เรื่องอื่น

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

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของข้าพเจ้า ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้





Shape the future  
with confidence

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Shape the future  
with confidence

- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเสนอรายงานต่อบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อการเสนอรายงานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กรองแก้ว อิมปีกิตติกุล

กรองแก้ว อิมปีกิตติกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 3 เมษายน 2569

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิทวัส วิภากุล)  
กรรมการ

(นายसानิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

  
(นายวิวัฒน์ วิภากุล)

กรรมการ

  
(นายसानิต อรรณวนาสกุล)

กรรมการ



บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(568,147,608)	(568,147,608)	(568,147,608)	(568,147,608)
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	49,892,482	49,892,482	49,892,482
ยังไม่ได้จัดสรร		(4,723,395,454)	(3,765,946,871)	(2,189,437,947)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,199,230,713	1,234,892,313	221,263,594
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		628,140,145	2,207,274,585	607,621,609
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		78,995,578	108,420,773	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		707,135,723	2,315,695,358	607,621,609
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,177,644,928	13,719,160,661	9,640,741,478
				11,011,240,443

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ


งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 30/04/2569

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



(นายวิวัฒน์ วิกานต์)

กรรมการ



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)

กรรมการ

