### บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. **ข้อมูลทั่วไป**
   1. บริษัทฯ และบริษัทย่อย 7 แห่ง

* บริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและภัตตาคาร โรงแรมที่ดำเนินการโดยบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด รวมถึง

โรงแรมเอเชีย ชะอำ

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค

โรงแรม ดาร์เลย์

* บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า
* บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าให้เช่า
* บริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพัก (โรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill)
* บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมให้เช่า
* บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าให้เช่า และธุรกิจประเภทโรงแรมให้เช่า
  1. บริษัทฯ ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2507 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 โดยมีที่ตั้งอยู่เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
  2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ถือหุ้นประมาณร้อยละ 46 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และเป็นไปตามกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

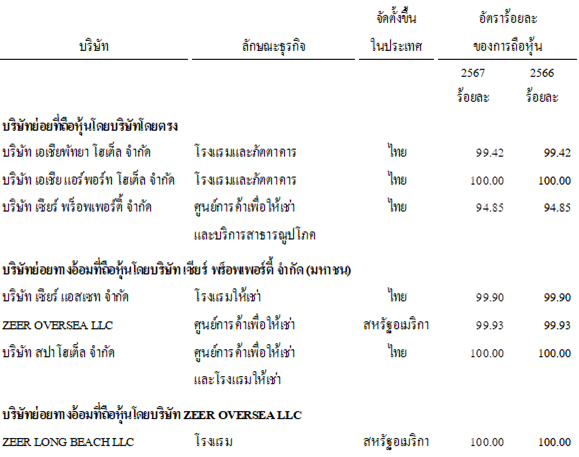
งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

**เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม**

1. งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) รายละเอียดบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้



1. บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
2. บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
3. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
4. สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยระหว่างปี ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน” ในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
5. ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
6. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

1. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง**

**3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1. **ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ**
   1. **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**
      1. รายได้จากการให้บริการห้องพักและบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการแล้ว
      2. รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการการขายแล้ว
      3. รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น
      4. รายได้ค่าบริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว
      5. รายได้สิทธิการเช่าพื้นที่รอตัดบัญชี รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า
      6. รายได้เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการประกาศจ่าย
      7. รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
      8. เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมหากกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับการอุดหนุนนั้นและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ของเงินอุดหนุนนั้น

เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อซื้อสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีและทยอยรับรู้ไปยังกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

* 1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

* 1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการ  
วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

* 1. **เครื่องมือทางการเงิน**

**การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน**

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำ รายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

* *ราคาทุนตัดจำหน่าย* – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจาก สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจาก การตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
* *มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)* – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
* *มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)* – สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน) อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารทุน

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

**อนุพันธ์**

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่อนุพันธ์นั้นมีไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด กรณีดังกล่าวการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจะขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

**การป้องกันความเสี่ยง**

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณา ความมีประสิทธิผลของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวนเป็นรายการไม่หมุนเวียนตาม  
วันครบกำหนดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

**การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด**

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรอง  
การป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผล  
จะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงของรายการหนี้สินที่รับรู้รายการแล้ว การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย สำหรับส่วนที่มีประสิทธิผลจะรับรู้ในกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ถือหุ้น

**การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

**การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้ เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อ  
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

* 1. **สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทแสดงราคาสินค้าคงเหลือด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทฯ คำนวณราคาทุนโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และบริษัทย่อยคำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและค้างนาน

* 1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

* 1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (โครงการอพาร์ทเม้นท์) ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ซึ่งราคาทุนรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้



กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

* 1. **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ที่ดินแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค แสดงด้วยราคาที่ตีใหม่หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ต่างๆ ดังนี้



การกำหนดค่าเสื่อมราคาต้องพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

มูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์ ต้องมีการประมาณด้วยมูลค่าที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากสินทรัพย์นั้นหากมีอายุและสภาพที่คาดว่าจะได้รับในปัจจุบันเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ต้องมีการสอบทานมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์อย่างน้อยทุกสิ้นปี

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยกลุ่มบริษัทให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุกๆ 5 ปี และในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและ รับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” โดยแสดงเป็น “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลง ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว

- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม   
หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ซึ่งแสดงเป็น “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่”

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นค่าตกแต่งและปรับปรุงอาคาร เมื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษานั้นทำให้กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตมากกว่าหนึ่งรอบบัญชี

* 1. **สัญญาเช่า**

***สัญญาเช่า – กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้ วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุง ด้วยการจ่ายชำระใดๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่ สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัทจะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีดังนี้



***สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ***

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

***สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า***

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

* 1. **ค่าความนิยม**

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ   
กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

* 1. **ต้นทุนการกู้ยืม**

ต้นทุนการกู้ยืม ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายนั้นเกิดขึ้น ยกเว้น ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น และจะหยุดบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ เมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายตามประสงค์ และการรวมต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักในระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์หยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

* 1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ กลุ่มบริษัทแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ด้วยระยะเวลา 3-10 ปี

สิทธิ์การใช้เครื่องหมายการค้า ของบริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC เป็นสิทธิ์การใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงด้วยระยะเวลา 20 ปี ตามอายุสัญญา

* 1. **การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้อื่นที่เกี่ยวข้อง หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมี  
ข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรม  
หักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือลดส่วนเกินในกรณีสินทรัพย์นั้นเคยตีราคาเพิ่มและได้บันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนด มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น  
หากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการ  
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์แล้วแต่กรณี

* 1. **รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ**

กลุ่มบริษัทบันทึกรายการเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทในอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ ยอดคงเหลือของบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

กำไรขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายประจำปี

กลุ่มบริษัทแปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยที่จัดทำงบการเงินเป็นเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทโดยแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน และแปลงค่างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยระหว่างปี ผลต่างที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารายการดังกล่าว แสดงภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ จึงจะบันทึกผลต่างซึ่งแสดงภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศนั้น

* 1. **ผลประโยชน์ของพนักงาน**
     1. ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

* + 1. ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

*โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทเงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

*โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้*

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงานโดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* 1. **ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปี  
ที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและ  
มูลค่าฐานภาษี ของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

* 1. **ส่วนงานดำเนินงาน**

ส่วนงานดำเนินงาน เป็นการนำเสนอมุมมองของผู้บริหารในการรายงานข้อมูลส่วนงาน โดยข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

ส่วนงานตามภูมิศาสตร์ หมายถึงส่วนงานภูมิศาสตร์ที่ทำหน้าที่ให้บริการในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งมีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของการดำเนินงานในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

* 1. **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่ากลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

* 1. **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วในระหว่างปี

1. **การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า**

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงิน ในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจของ  
กลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

**ค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า และเสื่อมคุณภาพ**

กลุ่มบริษัทได้ประมาณการค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า ล้าสมัย และเสื่อมคุณภาพ หรือเมื่อราคาตลาดหรือราคาทดแทนลดลง เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของสินค้าคงเหลือ โดยการประมาณการนั้นจะพิจารณาจากการหมุนเวียนและการเสื่อมสภาพ และราคาตลาดหรือราคาทดแทนของสินค้าคงเหลือประเภทต่างๆ

**ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

**อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับ อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้งานหรือจำหน่ายออกไป

**ค่าความนิยมที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ**

การทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

**ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ**

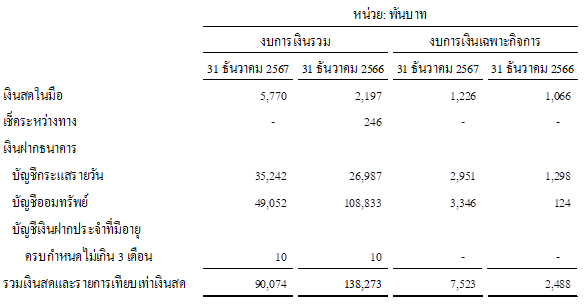
กลุ่มบริษัทมีข้อผูกมัดในการให้ประโยชน์แก่พนักงานหลังเกษียณอายุ โดยหนี้ที่มีต่อพนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทย ประมาณการหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินเป็นมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานที่คำนวณด้วยวิธีคณิตศาสตร์ประกันภัยจากหลายสมมติฐาน สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำงวดได้รวมถึงอัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานและอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิ ในทุกปีกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวนสมมติฐานดังกล่าว เช่น อัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งควรสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทจะพิจารณาโดยเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว

**ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ

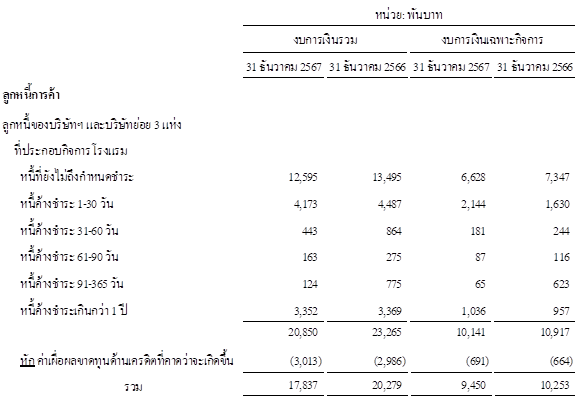
1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แยกตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้





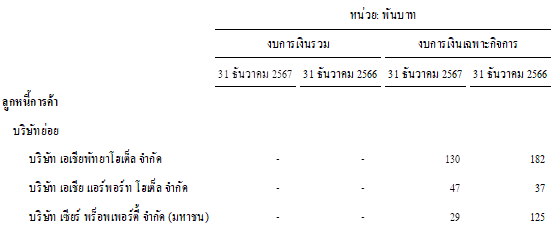
1. **รายการระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทฯโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้



ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้





**เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ   
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย 2 แห่ง คือบริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกันใดๆ ในการกู้ยืม และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระภายในเดือนมกราคม ถึง กุมภาพันธ์ 2568 และไม่มีหลักประกันใดๆในการกู้ยืม

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีเงินกู้ยืมกรรมการ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้





**เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้



**การซื้อและการขายสินค้าและบริการ**

รายการบัญชีที่สำคัญที่เกิดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้





1. **สินค้าคงเหลือ – สุทธิ**

สินค้าคงเหลือ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



1. **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



1. **เงินลงทุนในบริษัทอื่น – สุทธิ**



1. **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



เงินฝากประจำของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 ล้านบาท ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี ตามหมายเหตุ 20

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และเงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

****

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นจำนวน 3.50 ล้านหุ้น (ราคาตามมูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทย่อยเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนใหม่

บริษัทย่อยมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

****

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้



1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้



บริษัทย่อยได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 20 และ 22

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ อพาร์ทเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า



1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ ดังต่อไปนี้





ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งได้หักค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 1,982.84 ล้านบาท และ 1,956.46 ล้านบาท ตามลำดับ  
ในงบการเงินรวม และจำนวน 695.23 ล้านบาท และ 700.11 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 20 และ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC มีค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill จำนวน 45.38 ล้านบาท และ 45.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเทียบเท่าจำนวน 1.34 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ในปี 2567 บริษัทย่อยได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 มกราคม 2568 ซึ่งค่าความนิยมดังกล่าวไม่เกิดการด้อยค่า

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้มีการโอนสินทรัพย์ของส่วนงานธุรกิจโรงแรม Quality Inn ในราคาตามบัญชีไปยังบริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 6,500,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา (หมายเหตุ 22)

1. **การตีราคาทรัพย์สิน**

กลุ่มบริษัทได้บันทึกส่วนเกินจากราคาทุนของราคาประเมินไว้ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” โดยแสดงเป็น “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่” ภายใต้หัวข้อ “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

การตีราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีผลให้กลุ่มบริษัทมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาดังนี้

ในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC มีการประเมินราคาที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดดังนี้

* ที่ดิน ประเมินราคายุติธรรมโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 208.13 ล้านบาท (5.90 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา) บริษัทย่อยได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ จำนวน 14.20 ล้านบาท ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
* อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค ประเมินราคายุติธรรมโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าดังกล่าว เนื่องจากผลการประเมินใหม่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ



1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย 

ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้



สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้



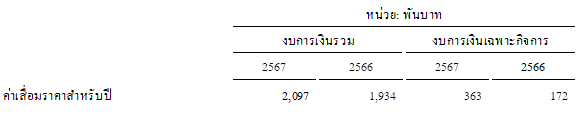
1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย





ค่าตัดจำหน่ายแสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้



เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ทำสัญญา “Franchise Agreement” กับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อให้ได้สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” มีระยะเวลาตามสัญญา 20 ปี นับแต่วันที่เริ่มดำเนินธุรกิจโรงแรม และมีค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยต่อมาในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ได้ทำสัญญา Assignment and Assumption of Franchise Agreement เพื่อโอนสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้าให้บริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC

1. **ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย





ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สามารถแสดงได้ดังนี้



กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสะสมยกมา ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษี จึงพิจารณาไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจากผลขาดทุนทางภาษีส่วนหนึ่ง ผลขาดทุนทางภาษีที่บริษัทย่อยไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมี ดังนี้



บริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

บริษัทย่อยในต่างประเทศคำนวณอัตราภาษีเงินได้ในอัตราคงที่ร้อยละ 29.84 ของกำไรสุทธิ

1. **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ดังนี้



เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดย

* เงินฝากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 12)
* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนโครงการชะอำ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 15)
* สิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ และอาคารเซียร์รังสิต (หมายเหตุ 14, 15 และ 17)
* กรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัท และกรรมการบางท่านของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
* ค้ำประกันโดยบริษัทในกลุ่มบริษัทค้ำประกันร่วม

1. **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



ณ วันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดคงเหลือกับเจ้าหนี้ทรัพย์สินรายหนึ่ง ซึ่งบันทึกบัญชีไว้เป็นเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 1.38 ล้านบาท และเจ้าหนี้ทรัพย์สิน จำนวน 4.82 ล้านบาท รวมเป็นเงินจำนวน 6.20 ล้านบาท ซึ่งเจ้าหนี้รายดังกล่าวได้ลดหนี้ให้ทางบริษัทย่อย จึงรับรู้รายการเป็นรายได้อื่นใน  
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง และสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ดังนี้



เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา  
กู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งครั้งที่ 2 เพื่อขยายระยะเวลาเบิกเงินกู้ตามสัญญาเดิม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้วงเงิน 20 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 20 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนมีนาคม 2568 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2572 และยังไม่ได้เบิกใช้

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 100   
ล้านบาท เพื่อใช้ในการปรับปรุงโรงแรมเอเชียโฮเต็ล ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR-2.125 ต่อปี, ปีที่ 4-5 อัตราร้อยละ MLR-1.625 ต่อปี, ปีที่ 6-7 อัตราร้อยละ MLR-1.125 ต่อปี และปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส จำนวน 28 งวด และเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกนับจากวันที่ครบกำหนด 12 เดือน ที่มีการเบิกรับเงินต้นงวดแรกเป็นต้นไป และยังไม่ได้เบิกใช้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ ค้ำประกันโดย

* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 15)
* สิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ และอาคารเซียร์รังสิตโครงการเซียร์ 2 (หมายเหตุ 14, 15 และ 17)
* กรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัท และกรรมการบางท่านของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
* ค้ำประกันโดยบริษัทในกลุ่มบริษัทค้ำประกันร่วม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศ ค้ำประกันโดย

* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Glendale & Glenhurst และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย
* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรม Quality Inn และค้ำประกันโดยบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC

ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวระบุให้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage ratio) ให้เป็นไปตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่สามารถดำรงสัดส่วนทางการเงินที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศ ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับจดหมายผ่อนผันการเรียกชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแล้ว โดยสถาบันการเงินดังกล่าว  
จะยังไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวนจึงไม่ถูกจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันสิ้นปี

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ**

หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



***ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่า***

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ระยะเวลาสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดเดือนมีนาคม 2575

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด ระยะเวลาสัญญาเช่า 55 ปี สิ้นสุดเดือนมีนาคม 2591

บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ระยะเวลาสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2577

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าโดยได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด “ผู้เช่าที่ดิน” (ซึ่งผู้เช่าที่ดินได้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินและ  
จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินแล้ว) เป็นสัญญาเช่าช่วง ครั้งที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี (เมษายน 2536-มีนาคม 2566) และต่อมาได้ทำสัญญาเช่าช่วงใหม่ ครั้งที่ 2 ระยะเวลา 25 ปี (เมษายน 2566-มีนาคม 2591) ซึ่งในการทำสัญญาเช่าช่วง   
ครั้งที่ 2 บริษัทย่อยได้จัดให้มีการชำระค่าสิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่ 8 ไร่พร้อมทางภาระจำยอมเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ให้แก่เจ้าของที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงทั้ง 2 ครั้งนี้ได้นำไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินแล้ว และบริษัทย่อยได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าที่ดินครบถ้วนตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า บริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร โดยนำสิทธิการเช่าช่วงทั้ง 2 ครั้งไปเป็นหลักประกันหนี้ ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าไว้กับธนาคารมีข้อตกลงว่าในกรณีที่มีการติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีพฤติการณ์หรือเหตุอื่นใด อันจะทำให้ถือได้ว่าผู้เช่าที่ดินผิดนัดผิดสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว เจ้าของที่ดินจะยังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า แต่จะแจ้งให้ธนาคารทราบเป็นหนังสือถึงพฤติการณ์หรือเหตุดังกล่าวทันที และให้ธนาคารมีสิทธิเข้าไปทำการแก้ไขกรณีดังกล่าว และ/หรือ   
รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเสียก่อน ภายใน 90 วันนับแต่วันที่ธนาคารได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน โดยธนาคารและ/หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาดังกล่าว

เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้ทําหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินแก่ผู้เช่าที่ดินและยื่นฟ้องเพื่อขับไล่ผู้เช่าที่ดินและบริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) ต่อศาลแล้ว และต่อมาเดือนธันวาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้แจ้งเรื่องดังกล่าวให้  
ธนาคารทราบ

ต่อมาเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ธนาคารได้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของที่ดินขอให้เจ้าของที่ดินดําเนินการแก้ไขการกระทําที่ผิดเงื่อนไขที่ให้สัญญาผูกพันไว้กับธนาคาร คือ การที่เจ้าของที่ดินไม่ได้แจ้งให้ธนาคารเข้าไปทําการแก้ไขกรณีดังกล่าว และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก่อนตามหนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ต่อมาศาลได้อนุญาตให้ธนาคารเข้าร่วมเป็นคู่ความในคดีดังกล่าว และธนาคารได้ยื่นคำให้การเพิ่มเติมว่า เจ้าของที่ดินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจฟ้อง และศาลได้อนุญาตให้บริษัทย่อยเข้าร่วมเป็นคู่ความ  
ในคดีดังกล่าวเช่นเดียวกับธนาคาร และบริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การเพิ่มเติมว่า เจ้าของที่ดินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีอำนาจฟ้อง รวมทั้งได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดิน

เดือนกรกฎาคม 2567 เนื่องจากศาลมีคำสั่งไม่ให้บริษัทย่อยฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายรวมในคดีดังกล่าว และ  
บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งนี้ต่อศาลแล้ว ผลทำให้คดีดังกล่าวถูกระงับการพิจารณาคดีชั่วคราว จนกว่าจะมีคำสั่งจากศาลอุทธรณ์

ทั้งนี้ไม่ว่าข้อยุติการฟ้องร้องจะเป็นอย่างไร บริษัทย่อยในฐานะผู้เช่าช่วงโดยชอบ ยังคงต้องชําระค่าเช่าให้แก่  
ผู้เช่าที่ดินหรือธนาคารตามจํานวนเงินเดิม

1. **หุ้นกู้**

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย:

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 480 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นต้นทุนรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 5.95 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7 ต่อปี ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 พฤษภาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หุ้นกู้ข้างต้นมีหลักประกัน มูลค่า 720 ล้านบาท เป็นการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15) เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักประกัน ต่อมูลค่าที่ตราไว้รวมของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5:1 รวมถึงต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน และค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้:



ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:



กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผล ประมาณการจากตารางมรณะไทย ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราการลาออก ประมาณการจากข้อมูลในอดีตตามช่วงอายุของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัท ประมาณ 5.17-6.39 ปี และ 4.49-6.22 ปี ตามลำดับ และของบริษัทฯ ประมาณ 5.17 ปี และ 4.49 ปี ตามลำดับ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้



การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้





1. **เงินประกันการเช่า**

เงินประกันการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



เงินประกันการเช่าพื้นที่ของกลุ่มบริษัทจะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า

1. **รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ**

รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย



1. **การจ่ายเงินปันผล**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 และกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นเงิน 41.60 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2567 โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลในวันที่ 8 สิงหาคม 2567

1. **สำรองตามกฎหมาย**

บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีจนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 สำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

1. **ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

* 1. หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร มีดังนี้
     1. บริษัทฯ จำนวน 5.87 ล้านบาท
     2. บริษัทย่อย - บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด จำนวน 1.35 ล้านบาท
     3. บริษัทย่อย - บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 18.71 ล้านบาท
     4. บริษัทย่อย - บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด จำนวน 0.68 ล้านบาท
  2. บริษัทฯ ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยอีกสองแห่ง จำนวน 1,251.50 ล้านบาท
  3. บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 1,717 ล้านบาท
  4. บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,786 ล้านบาท
  5. บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 960 ล้านบาท
  6. บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
  7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้



1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน**

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้เช่าศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์สองแห่งคือประเทศไทยและต่างประเทศซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้



ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นดังนี้



1. **กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542 โดยจัดตั้งเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2554 และมอบหมายให้ผู้จัดการรับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทุนนี้ โดยหักจากเงินเดือนพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทจ่ายสมทบส่วนหนึ่ง และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบการที่กำหนด

กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 3.82 ล้านบาท และ 3.29 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 1.60 ล้านบาท และ 1.19 ล้านบาท ตามลำดับ   
ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

1. **รายได้อื่น**

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**

1. **ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้



1. **ค่าตอบแทนกรรมการ**

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัท ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท มหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการในฐานะผู้บริหาร

1. **ค่าตอบแทนผู้บริหาร**

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือน ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการเฉพาะในฐานะผู้บริหาร และให้แก่ผู้บริหารตามนิยามในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันได้แก่ ผู้จัดการ หรือ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรกต่อจากผู้จัดการลงมา และ ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่าระดับบริหารรายที่สี่ทุกรายและให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

1. **การบริหารจัดการทุน**

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้ และตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

1. **เครื่องมือทางการเงิน**

**นโยบายการบริหารความเสี่ยง**

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ทางการเงิน  
ไม่หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น   
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินประกันการเช่า หนี้สินสัญญาอนุพันธ์ และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

***ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ***

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ส่วนความเสี่ยงอื่น ที่เกิดจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไว้ครบแล้ว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

***ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย***

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางส่วนได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 22) ที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการทำให้มั่นใจว่าเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้อนุพันธ์และสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นหลัก เพื่อจัดการความผันผวนในอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมบางรายการ

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรแสดงได้ดังนี้



*สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย*

การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ในเดือนตุลาคม 2565 วงเงิน 4,118,411 เหรียญสหรัฐอเมริกา จากเดิมเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดร้อยละ SOFR Avarage+2.30 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.30 ต่อปีจนถึงเดือนกันยายน 2570

***ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า และมีสินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่สำคัญ ดังนี้

***มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน***

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

* สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินประกันการเช่า และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
* เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ ตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
* มูลค่ายุติธรรมของสัญญาอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) คำนวณโดยใช้อัตราที่กำหนดโดยสถาบันการเงิน เสมือนว่าได้ยกเลิกสัญญานั้น ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

***อนุพันธ์ที่ใช้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสัญญาอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) ที่แสดงเป็นเครื่องมือทางการเงินในงบฐานะทางการเงินดังนี้



1. **การจัดประเภทรายการใหม่**

ในระหว่างปีบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดประเภทบางรายการใน  
งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบันซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้



1. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568