### บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

### สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)

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. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทฯ ได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของ  
งบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบ  
งบการเงินระหว่างกาลจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทฯ ได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนด  
ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการ กระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

**เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม**

งบการเงินระหว่างกาลรวมประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย



1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แยกตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้





1. **รายการระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทฯโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้



ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้





**เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ   
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย 2 แห่ง คือบริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกันใดๆ ในการกู้ยืม และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยออก  
ตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระภายในเดือนพฤศจิกายน ถึง ธันวาคม 2567 และไม่มีหลักประกันใดๆในการกู้ยืม

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีเงินกู้ยืมกรรมการ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2567 โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้





**เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้



**การซื้อและการขายสินค้าและบริการ**

รายการบัญชีที่สำคัญที่เกิดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้









1. **สินค้าคงเหลือ – สุทธิ**

สินค้าคงเหลือ – สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



1. **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



1. **เงินลงทุนในบริษัทอื่น – สุทธิ**



1. **เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน**

เงินฝากประจำของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 ล้านบาท ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี ตามหมายเหตุ 18

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 และเงินปันผลรับสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

****

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้



บริษัทย่อยได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 18 และ 20

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ**

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัท มีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ ดังต่อไปนี้





ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ดังนี้



ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ดังนี้



กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 18 และ 20

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC มีค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill จำนวน 43.12 ล้านบาท และ 45.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วเชื่อว่าค่าความนิยมไม่เกิดการด้อยค่า

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้มีการโอนสินทรัพย์ของส่วนงานธุรกิจโรงแรม Quality Inn ไปยังบริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในต่างประเทศวงเงิน 6,500,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา (หมายเหตุ 20)

1. **การตีราคาทรัพย์สิน**

กลุ่มบริษัทได้บันทึกส่วนเกินจากราคาทุนของราคาประเมินไว้ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ภายใต้หัวข้อ “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

การตีราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีผลให้กลุ่มบริษัทมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาดังนี้





1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ดังนี้



สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้



1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประกอบด้วย





ค่าตัดจำหน่ายแสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ดังนี้



1. **ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย 



ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้



ภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้



กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสะสมยกมา ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษี จึงพิจารณาไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจากผลขาดทุนทางภาษีส่วนหนึ่ง ผลขาดทุนทางภาษีที่บริษัทย่อยไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมี ดังนี้



บริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด  
เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566

บริษัทย่อยในต่างประเทศคำนวณอัตราภาษีเงินได้ในอัตราคงที่ร้อยละ 29.84 ของกำไรสุทธิ แก้มุเป็นคนแก้เอง

1. **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย



ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ดังนี้



เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดย

* เงินฝากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 10)
* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนโครงการชะอำ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 13)
* สิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ และอาคารเซียร์รังสิต (หมายเหตุ 12, 13 และ 15)
* กรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัท และกรรมการบางท่านของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
* ค้ำประกันโดยบริษัทในกลุ่มบริษัทค้ำประกันร่วม

1. **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย



1. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย



ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ  
สองแห่งและสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ดังนี้



เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงิน  
ในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อขยายระยะเวลาการเบิกเงินกู้ตามสัญญาเดิม โดยสามารถเบิกใช้วงเงินตามสัญญาเดิมได้ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตกลงชำระค่าธรรมเนียมการขยายระยะเวลาในอัตรา  
ร้อยละ 0.25 ของต้นเงินกู้ที่ขอขยายระยะเวลาการเบิกใช้วงเงิน

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

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ ค้ำประกันโดย

* จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 13)
* สิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ และอาคารเซียร์รังสิตโครงการเซียร์ 2 (หมายเหตุ 12, 13 และ 15)
* 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

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ**

หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 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 บริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากธนาคารโดยนำสิทธิการเช่าช่วงทั้ง 2 ครั้งไปเป็นหลักประกันหนี้ ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าไว้กับธนาคารมีข้อตกลงว่าในกรณีที่มีการติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีพฤติการณ์หรือเหตุอื่นใด อันจะทำให้ถือได้ว่าผู้เช่าที่ดินผิดนัดผิดสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว เจ้าของที่ดินจะยังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า แต่จะแจ้งให้ธนาคารทราบเป็นหนังสือถึงพฤติการณ์หรือเหตุดังกล่าวทันที และให้ธนาคารมีสิทธิเข้าไปทำการแก้ไขกรณีดังกล่าว และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเสียก่อน ภายใน 90 วันนับแต่วันที่ธนาคารได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน โดยธนาคารและ/หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาดังกล่าว

เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้ทําหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินแก่ผู้เช่าที่ดินและยื่นฟ้องเพื่อขับไล่  
ผู้เช่าที่ดินและบริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) ต่อศาลแล้ว และต่อมาเดือนธันวาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้แจ้งเรื่องดังกล่าวให้ธนาคารทราบ

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

เดือนกรกฏาคม 2567 เนื่องจากศาลมีคำสั่งไม่ให้บริษัทย่อยฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายรวมในคดีดังกล่าว และ  
บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งนี้ต่อศาลแล้ว ผลทำให้คดีดังกล่าวถูกระงับการพิจารณาคดีชั่วคราว จนกว่าจะมีคำสั่งจากศาลอุทธรณ์

ทั้งนี้ไม่ว่าข้อยุติการฟ้องร้องจะเป็นอย่างไร บริษัทย่อยในฐานะผู้เช่าช่วงโดยชอบ ยังคงต้องชําระค่าเช่าให้แก่  
ผู้เช่าที่ดินหรือธนาคารตามจํานวนเงินเดิม

1. **หุ้นกู้**

หุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย:

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้



ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 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 30 กันยายน 2567 หุ้นกู้ข้างต้นมีหลักประกัน มูลค่า 720 ล้านบาท เป็นการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 13) เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักประกัน ต่อมูลค่าที่ตราไว้รวมของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5:1 รวมถึงต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้:



ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ได้แสดงใน  
งบกำไรขาดทุน ดังนี้:





1. **เงินประกันการเช่า**

เงินประกันการเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย



เงินประกันการเช่าพื้นที่ของกลุ่มบริษัทจะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า

1. **รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี – สุทธิ**

รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี – สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 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. **ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 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 0.69 ล้านบาท
  2. บริษัทฯ ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยอีกสองแห่ง จำนวน 1,251.50 ล้านบาท
  3. บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,269 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 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้



1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน**

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้เช่าศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์สองแห่งคือประเทศไทยและต่างประเทศซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้



ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้



ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้



1. **เครื่องมือทางการเงิน**

***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 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสัญญาอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) ที่แสดงเป็นเครื่องมือทางการเงินในงบฐานะทางการเงินดังนี้



1. **การจัดประเภทรายการใหม่**

ในระหว่างงวดบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดประเภทบางรายการใน  
งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบันซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้



1. **การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567ssss