ASIA HOTEL

ONE REPORT 2025

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน หน้า

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท 1 – 34
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง 35 – 37
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 38 – 47
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A) 48 – 71
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 72 – 73

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. การกำกับดูแลกิจการ 74 – 82
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสัมคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ 83 – 98
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ 99 – 109
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน 110 – 116

ส่วนที่ 3 งบการเงิน 117 – 189

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท 1 – 5

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย 1

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance) 1

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน 1 – 4

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ,จรรยาบรรณธุรกิจ และเอกสารสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้อง 1 – 33

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และ รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจาณาค่าตอบแทน 1 – 2

คำนิยาม

ASIA	หมายถึง	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
AP	หมายถึง	บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด
AA	หมายถึง	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด
ZP	หมายถึง	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ZA	หมายถึง	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด
ZO	หมายถึง	Zeer Oversea LLC.
ZLB	หมายถึง	Zeer Long Beach LLC.
SPA	หมายถึง	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด
ABK	หมายถึง	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
DM	หมายถึง	บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

สารจากประธานกรรมการ

ในปี 2568 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยยังคงเติบโตอย่างโดดเด่นและเป็นกลไกหลักในการขับเคลื่อนธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการสนับสนุนผ่านมาตรการภาครัฐ เช่นโครงการ “เที่ยวเมืองรอง” และ “คนละครึ่งพลัส” ซึ่งส่งผลบวกโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ในภาพรวมปีที่ผ่านมาประเทศไทยจะต้องเผชิญกับสถานการณ์อุทกภัยและเหตุการณ์ตามชายแดนรวมถึงสภาวะเศรษฐกิจ ในกลุ่มศูนย์การค้าที่ยังคงมีความท้าทาย แต่บริษัทฯ ก็สามารถดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุก เพื่อตอบสนองต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคได้อย่างแข็งแกร่ง

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 1,364.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.36 ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตที่มั่นคงจากความสำเร็จในการปรับปรุงโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ และการต้อนรับที่ดีเยี่ยมจากลูกค้าที่ร้านอาหาร Sunny Beach ในโรงแรมเอเชียพัทยา โดยในด้านผลกำไร บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 3.35 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการปรับตัวดีขึ้น โดยมีผลขาดทุนลดลงจากปีก่อนหน้าถึง 2.25 ล้านบาท

ด้านธุรกิจศูนย์การค้า แม้สภาวะเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในภาพรวม แต่บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้ใกล้เคียงกับปี 2567 ได้สำเร็จ ด้วยการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการติดตามโครงการของคนรุ่นใหม่อย่างใกล้ชิด เพื่อดึงดูดฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

เพื่อต่อยอดจากความสำเร็จในการบริหารจัดการต้นทุนและการสร้างรากฐานลูกค้าดังกล่าว ในปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยจึงมุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยตั้งเป้าหมายขยายธุรกิจโรงแรมเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มกำไรให้สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการที่โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ ได้รับการประเมินรับรองมาตรฐานโรงแรมสีเขียวอาเซียน (พ.ศ. 2569 - 2571) พร้อมเดินหน้าส่งเสริมศักยภาพธุรกิจศูนย์การค้าผ่านโครงการใหม่ ๆ ควบคู่ไปกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและปฏิบัติตามนโยบายต้านทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างเคร่งครัด ข้าพเจ้าเชื่อมั่นว่าด้วยความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทจะสามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ และขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงสืบไป

ในนามของคณะกรรมการและผู้บริหาร ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมของบริษัทด้วยดีเสมอมา และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ปี 2569 จะเป็นปีแห่งความสำเร็จและความก้าวหน้าของพวกเราทุกคน

ฤชุกร สิริโยธิน

ประธานกรรมการ

BOARD OF DIRECTOR

นางฤชุกร สิริโยธิน
Mrs. Ruchukorn Siriyodhin
ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ
และกรรมการตรวจสอบ
Chairman, Independent Director &
Audit Committee Member

นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร
Mr. Surapol Techaruvichit
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
Executive Director &
Chief Executive Officer

นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร
Mr. Surapong Techaruvichit
กรรมการผู้จัดการ
Managing Director

นางพรพรรณ ตันอริยกุล
Mrs. Pornpun Tanariyakul
กรรมการรองผู้จัดการ
Deputy Managing Director

นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์
Mrs. Oyetip Hayrabut
กรรมการรองผู้จัดการ
Deputy Managing Director

นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร
Mrs. Suvimol Techaruvichit
กรรมการ
Director

ดร.โชติมา พัวศิริ
Dr. Chotima Puasiri
กรรมการอิสระ,
ประธานกรรมการตรวจสอบ
Independent Director &
Audit Committee Chairman

นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล
Miss Kesarin Pupiphathirunkul
กรรมการอิสระ,
กรรมการตรวจสอบ
Independent Director &
Audit Committee Member

นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร
Mr. Polpat Techaruvichit
กรรมการ
Director

นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร
Miss Patcha Techaruvichit
กรรมการ
Director

พลเอกชาญชัย ยศสุนทร
Gen.Chanchai Yossundara
กรรมการอิสระ
Independent Director

นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์
Mr. Dusit Senapoopitak
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
Independent Director
Audit Committee Member

นายซี ยง สอ
Mr. Soh Chee Yong
กรรมการ
Director

ASIA HOTEL
BANGKOK

Travelers' Popular Choice
In the Heart of Bangkok

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle

LOBBY

MEETINGS & EVENTS

DINING

Amber
Asian Casual Dining

Rio
Brazilian Fine Grill

The Buffet

The Crystal Lobby Bar

Asia Bakery

NEWS UPDATE

สู่ปีที่ ๑๘ กราบรอยพระบาท บูชาครู พุทธศักราช ๒๕๖๘

ในวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๘

Annual Buddhist Ritual Ceremony 2025

12 January 2025

การฝึกอบรมพนักงานประจำปี 2568

ASIA HOTEL
PATTAYA

Perfect for a Glorious Vacation in Their Own Private Paradise

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle

MEETINGS & EVENTS

DINING

The Den Lobby Bar

The Morakot Coffee Shop

Sunny Beach House

ASIA HOTEL
AIRPORT

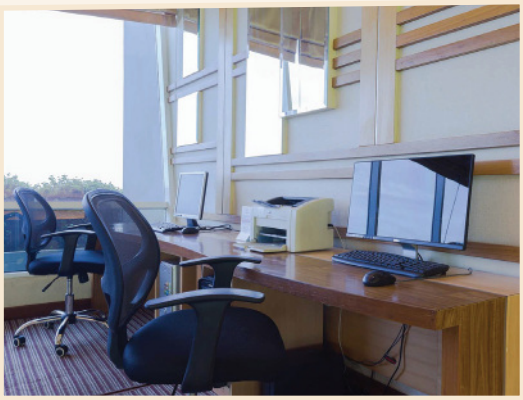
Ideal for Stopover, Transitor the First and Last Night of a Trip

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle



MEETINGS & EVENTS

DINING

Rosy Court

Orchid American Breakfast

Coffee Corner

ASIA HOTEL
CHA-AM

Let the Nature Cleanse Your Mood and Lift Your Spirit at Cha-Am Beach

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle

MEETINGS & EVENTS

DINING

Thinyok Coffee Shop

DARLEY HOTEL
chiang mai

A Cozy Minimalist Retreat in the Heart of Warorot, Chiang Mai

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle

MEETINGS & EVENTS

RATCHAPRUEK

lanna boutique

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค

Welcome to Colonial Lanna Style Boutique Resort

ACCOMMODATIONS

Room & Suite

HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle

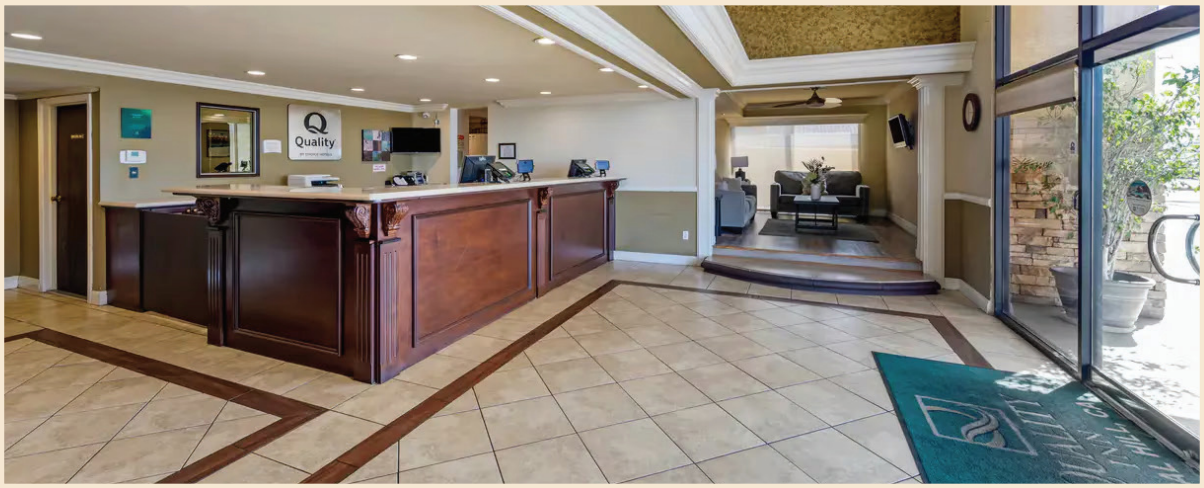
MEETINGS & EVENTS

DINING

Chiang Khum Restaurant

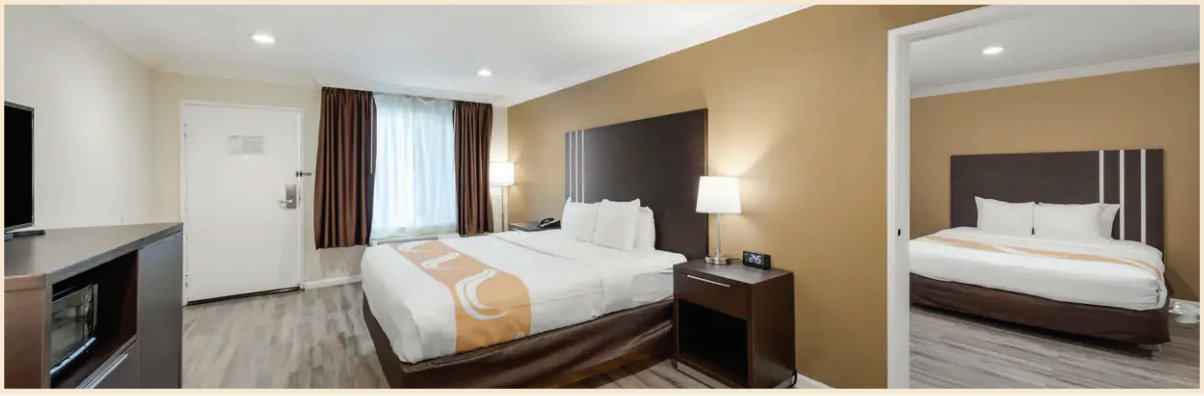
QUALITY INN LONG BEACH-SIGNAL HILL
3201 E Pacific Coast Hwy,
Long Beach, CA 90755

LOBBY



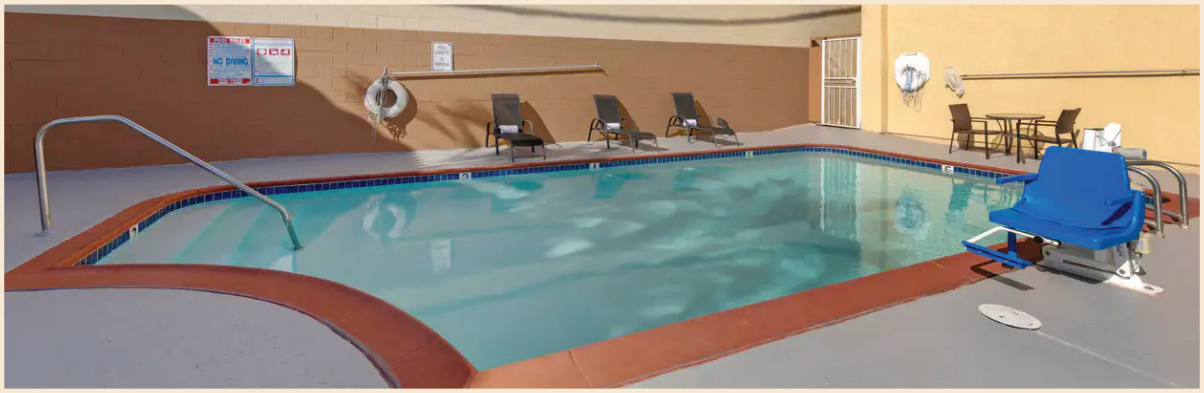
ACCOMMODATIONS

Room & Suite



HOTEL FACILITIES

Health & Lifestyle



COMMERCIAL PROPERTY

Zeer Rangsit

The Hub

AA Town Apartment

Glendale & Glenhurst Shopping Center,

Los Angeles, USA

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA)

ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่)

ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ได้แก่

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริหารงาน “โรงแรมเอเชีย” ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด (AP) - บริษัทย่อย บริหารงาน “โรงแรมเอเชียพัทยา” ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง พัทยา จังหวัดชลบุรี

บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (AA)- บริษัทย่อย บริหารงาน 4 โรงแรม “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท” ตั้งอยู่บนอาคารเซียร์ รังสิต ริมถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี, “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ตั้งอยู่ริมหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี, “โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่” ตั้งอยู่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ “โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค” ตั้งอยู่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) ได้แก่

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) – บริษัทย่อย บริหารงาน “ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต” ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และ ZP มีบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ

1. **บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด** ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และให้เช่า ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เชียงใหม่,

2. **ZEER OVERSEA LLC** ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ที่ ลอสแองเจลิส สหรัฐอเมริกา และ Zeer Long Beach LLC ประกอบธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ คือ Quality Inn Long Beach - Signal Hill ตั้งอยู่ที่ Signal Hill, CA. U.S.A.

3. **บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด** ทำธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทำศูนย์การค้าพลาซ่า “ลานสุข พลาซ่า” และให้เช่าโรงแรม “โรงแรมดาร์เลย์” ที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

1.1.1 วิสัยทัศน์

บริษัทมีนโยบายของการดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร รักษามาตรฐานอยู่ในระดับสี่ดาว มุ่งสร้างสรรค์การบริการให้ประทับใจแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกระดับ ด้วยความรับผิดชอบแก่สังคมและสิ่งแวดล้อม ปรับปรุงและพัฒนาองค์ความรู้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อความสำเร็จที่ยั่งยืน

ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร : มีวัตถุประสงค์รองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโรงแรม ตามทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ เช่น

โรงแรมเอเชีย ราชเทวี ซึ่งก่อตั้งขึ้นมาตั้งแต่ ปี 2509 เป็นที่รู้จักมีชื่อเสียงมานานปี เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น สยามพารากอน สยามสแควร์วัน สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคอฟเวอรี่ และศูนย์การค้ามาบุญครองที่จำหน่ายสินค้าหลากหลาย ขายส่ง ขายปลีก และสินค้ากลุ่มไอทีที่สำคัญที่มีราคาสูง หรือราคามือสอง อีกทั้งอาคารโรงแรมเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้า “ราชเทวี” ทำให้สะดวกและปลอดภัยในการเดินทางของกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาด้วยตนเอง หรือกรุ๊ปทัวร์ ลูกค้าจัดเลี้ยงและสัมมนา หรือลูกค้าภัตตาคารที่มาใช้บริการในโรงแรม

โรงแรมเอเชีย พัทยา ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนัก บนเนื้อที่กว่า 44 ไร่ บรรยากาศเงียบสงบ ติดชายทะเลหาดทรายสวยงามเหมาะสำหรับผู้มาพักผ่อน มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่บนอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีห้องจัดเลี้ยง ห้องสัมมนา และห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการสนามบินดอนเมือง รองรับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณส่วนเหนือกรุงเทพมหานคร จังหวัดใกล้เคียงทั้งหมด ซึ่งมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงต่อเนื่องมาตลอด

โรงแรมเอเชีย ชะอำ อยู่ริมชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี รองรับลูกค้าชาวไทย และชาวต่างประเทศ ที่ต้องการพักผ่อนสะดวกเรียบง่าย อยู่ไม่ไกลจากหัวหิน แหล่งท่องเที่ยวเปิดใหม่ย่านใกล้เคียง มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้ตลาดวโรรส รองรับลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ นักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักแบบสะดวก ทันสมัย โดยจองผ่านอินเตอร์เนต

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค ตั้งอยู่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ รองรับลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไปที่ชอบธรรมชาติ ความสงบ รวมถึงการให้บริการแบบแพคเกจ ที่พัก-พาเที่ยว-ดูแลสุขภาพ ใกล้สวนหลวงราชพฤกษ์

Quality Inn Long Beach-Signal Hill, CA, USA. ตั้งอยู่ที่เมือง Long Beach , Signal Hill ประเทศสหรัฐอเมริกา ไม่ไกลจากสนามบิน รองรับลูกค้าที่ชอบการท่องเที่ยวในสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เช่น สวนสนุก Universal

<u>ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่)</u> : มีวัตถุประสงค์พัฒนาชุมชน บริเวณส่วนเหนือกรุงเทพมหานคร จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดใกล้เคียง มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 88 ไร่ ปัจจุบันส่งเสริมเป็นศูนย์การค้าประเภทไอที ใช้ชื่อว่า “ศูนย์การค้าไอที เซียร์รังสิต” และ โครงการภายในอาณาเขตเดียวกัน คือ โครงการศูนย์ค้าส่ง “ The Hub” เป็นศูนย์การค้าเสื้อผ้า ขายส่ง ขายปลีก และโครงการอพาร์ทเมนท์ AA-TOWN เพื่อกลุ่มคนทำงานละแวกใกล้เคียง ที่สามารถเช่าพักในราคาปานกลาง ซึ่งได้รับความสนใจมาก

บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทสปาโฮเต็ล จำกัด มีการลงทุนในที่ดินย่านตลาดวโรรส ใจกลางเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า “ลานสุข พลาซ่า” และโรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่

บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง คือบริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ตกลงซื้อทรัพย์สินโครงการปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันชื่อ “โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค ”

นอกจากนี้ บริษัทย่อย Zeer Oversea LLC มีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ เป็นศูนย์การค้าขนาดเล็กที่ เมือง Grendale, Los Angeles สหรัฐอเมริกา และมีการลงทุนเพิ่ม ย่าน Long Beach สหรัฐอเมริกา เป็นโรงแรมที่มีเฟรนไชส์ Quality Inn ของ Choice Hotels International มีชื่อว่า Quality Inn Long Beach Signal Hill ซึ่งห่างจากสนามบิน 40 นาที

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ประวัติความเป็นมาของบริษัทและ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเตชะหรูวิจิตร ด้วยทุนจดทะเบียน 17 ล้านบาท โดยซื้อที่ดินบริเวณริมถนนพญาไท เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เพื่อก่อสร้างโรงแรมสูง 9 ชั้น

ต่อมาปี 2515 บริษัทได้ร่วมลงทุนในบริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด (AP) คิดเป็นร้อยละ 35.0 ของทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม “โรงแรมเอเชียพัทยา” ที่เขาพระตำหนัก หาดพัทยา จังหวัดชลบุรี ซึ่งต่อมาในปัจจุบันบริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.42 ด้วยทุนจดทะเบียน 120 ล้านบาท

ในช่วงปี 2529 - 2530 บริษัทได้มีการขยายต่อเติมและปรับปรุงอาคารโรงแรมเอเชีย เป็นโรงแรมขนาดห้องพัก 601 ห้อง พร้อมห้องจัดเลี้ยงและภัตตาคาร ต่อมาในปี 2532 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทรับอนุญาตอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท มีหุ้นสามัญจำนวน 24 ล้านหุ้น

ปี 2535 บริษัทลงทุนก่อตั้งบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (AA) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคารและ Service Apartment มีชื่อว่า " โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท " ตั้งอยู่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ห่างจากท่าอากาศยาน กรุงเทพ (สนามบินดอนเมือง) ประมาณ 3 กิโลเมตร มีสัดส่วนลงทุนร้อยละ 75.0 และถือทางอ้อม ผ่านบริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 24.99 รวมคิดเป็นเงินลงทุนในบริษัทนี้ร้อยละ 99.99 บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด มีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท และในช่วงปลายปี 2535 บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด ได้จด ทะเบียน แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน "บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)" ทะเบียนเลขที่ บมจ.67

ปี 2536 บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 500 ล้านบาท ชำระแล้ว 320 ล้านบาท มีหุ้นสามัญจำนวน 32 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 10.-บาท บริษัทนำเงินที่ได้มาชำระหนี้สถาบันการเงินและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ปลายปี 2543 บริษัทได้ปรับหนี้ให้กับ บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ABK) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และลูกหนี้ของบริษัท ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ZP) โดยทางอ้อม ZP เป็นเจ้าของโครงการ เซียร์ รังสิต ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ โดยเฉพาะจัดทำเป็นศูนย์ไอที ย่านรังสิต ทำให้ในปี 2543 บริษัทมีบริษัทย่อย 3 บริษัทในกลุ่ม คือ บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด และบริษัท บี.เค.ราชเทวี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (รวมบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)

อนึ่งก่อนปี 2543 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ZP) ได้ลงทุนในบริษัทอื่น 4 บริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19 ซึ่งในปี 2548 และ 2549 ZP ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมด เนื่องจากไม่สามารถทำรายได้ให้แก่ ZP

ตั้งแต่ปี 2540-2543 บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวชะลอตัวและนักท่องเที่ยวลดลง ประกอบค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวกับดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก กระทบต่อ งบการเงินของบริษัทประจำปี 2544 มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าศูนย์ ส่งผลให้ในปี 2545 บริษัทมีคุณสมบัติเข้าเหตุอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถูกจัดอยู่ในหมวด REHABCO ต้องได้รับการฟื้นฟูกิจการ และถูกระงับการซื้อขาย หลักทรัพย์ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2545 เป็นต้นมา

ในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2548 บริษัทมีการจัดโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มใหม่ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนและไม่ซ้ำซ้อน มีการปรับใหม่เปลี่ยนจากการถือหุ้นทางอ้อมเป็นถือหุ้นทางตรงจากบริษัทใหญ่ คือ

(1) ASIA ถือหุ้นโดยตรงใน AA ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ

(2) ASIA ถือหุ้นโดยตรงใน ZP ในสัดส่วนร้อยละ 73.98 และ ASIAได้ขายเงินลงทุนซึ่งเป็นบริษัทที่เดิมถือหุ้น ZP ออกไปทั้งจำนวนเพื่อลดภาระการดูแลในอนาคต

ในปี 2549 บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 660 ล้านบาท และเรียกชำระครบแล้วเมื่อธันวาคม 2549 โดย ASIA ถือหุ้นในสัดส่วนเดิม

หลังจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างทางการเงิน การชำระหนี้ กับสถาบันการเงิน และหนี้ระหว่างกันแล้ว ทำให้ผลประกอบการของบริษัทในงบการเงินปี 2548 - 2549 มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นบวก มีกำไรจากธุรกิจหลักติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 ไตรมาส และมีคุณสมบัติอื่นครบถ้วน ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาอนุมัติให้หลักทรัพย์กลับเข้ามา ซื้อขายได้และกลับเข้าอยู่ในหมวดธุรกิจปกติ และในวันที่ 22 มกราคม 2550 หลักทรัพย์ของบริษัทได้กลับเข้ามาซื้อขายได้เป็นวันแรกในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจท่องเที่ยว

ในเดือนมกราคม 2550 บริษัท ZP ทำการลดทุนจากเดิม ทุนจดทะเบียน 4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวม 400 ล้านบาท เหลือ 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวม 100 ล้านบาท มีผลทำให้ขาดทุนสะสมของ ZP ลดลงในจำนวน 300 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2550 บริษัท ZP มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยออกหุ้นใหม่จำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวม 300 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนเป็น 400 ล้านบาท ดังนั้น ASIA จึงถือหุ้น ZP ในสัดส่วนร้อยละ 93.50 ของทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว การเพิ่มสัดส่วนในการถือหุ้นใน ZP ทำให้ ASIA มีอำนาจการควบคุมการบริหารงานอย่างชัดเจน และเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในเดือนสิงหาคม 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ASIA ได้อนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงประเภทต่อ สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม และทำสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติม ระหว่าง ZP “ผู้เช่า” กับ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด (DM) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยการโอนที่ดิน 8 ไร่ 59 ตารางวา ของบริษัท AA ให้แก่ DM ทำให้ ZP มีสิทธิการเช่าในที่ดิน 78 ไร่ 1 งาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่ตั้งโครงการเซียร์ รังสิต) ขยายระยะเวลาออกไปอีก 25 ปี (สิ้นสุดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2591) และ มีสิทธิการเช่าในที่ดิน 8 ไร่ 59 ตารางวา ระยะเวลา 40 ปี 7 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2591) ดังนั้น ZP สามารถทำประโยชน์ในที่ดินทั้งสองแปลงคุ้มค่าต่อการลงทุนใด ๆ ในอนาคต อันจะส่งผลให้แก่ ASIA ต่อไป

ต่อมา เดือนสิงหาคม 2551 ZP มีการลดทุนจดทะเบียนจาก 4 ล้านหุ้น คงเหลือ 1 ล้านหุ้น เพื่อให้สอดคล้องกับ แผนปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนลดขาดทุนสะสมของบริษัท ZP โดย ASIA คงสัดส่วนการถือหุ้นเท่าเดิม

เดือนธันวาคม 2551 บริษัทย่อย AA ลดทุนจดทะเบียนลง 165 ล้านบาท ทั้งนี้ ASIA ถือหุ้นในบริษัท AA เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 เท่าเดิม จาก 660 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนลดลงเหลือ 495 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

เดิม บริษัทย่อย AA ถือหุ้นใน ASIA จำนวน 3.79 ล้านหุ้น ตั้งแต่ปี 2550 ซึ่งเป็นการถือหุ้นไขว้ บริษัทได้พยายามแก้ไขรายการหุ้นไขว้ โดย AA ขายหุ้น ASIA ทั้งหมด ส่วนหนึ่งขายให้แก่ บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด “AP” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง ทำให้ AP ถือหุ้น ASIA จำนวน 2.24 ล้านหุ้น ณ สิ้นปี 2552 ASIA พยายามแก้ไขหุ้นไขว้ระหว่างกันนี้ โดย AP ทยอยขายหุ้น ASIA ออกไปจนหมดในปี 2554 และไม่มีปัญหาหุ้นไขว้ดังกล่าวในปัจจุบัน

เดือนพฤศจิกายน 2552 ZP ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด (ZA) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวนหุ้น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ละ 100 บาท โดย ZP ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.99 ZA เป็นบริษัททำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการแรกลงทุนอยู่ที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ต่อมาในเดือนธันวาคม 2554 ZA ได้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ZP

เมื่อเดือนเมษายน 2553 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2553 ได้อนุมัติให้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน “บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” (ZP) มีทุนจดทะเบียน 225 ล้านบาท จำนวนหุ้น 225 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

เดือนพฤศจิกายน 2553 AA เป็นบริษัทได้รับการคัดเลือกจากการประกวดราคา ทำสัญญาเช่าบริหารโครงการโรงแรม “โรงแรมเอเชียชะอำ” ที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จาก ZP โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยเริ่มเปิดบริการตั้งแต่เดือนธันวาคม 2553 จำนวน 106 ห้อง และในปี 2554 เพิ่มอีก 108 ห้อง ทำให้ปัจจุบันโรงแรมเอเชียชะอำ มีห้องพัก จำนวน 214 ห้อง มีการต่อสัญญาเช่าทุก 3 ปี ล่าสุดมีผลตั้งแต่ พฤศจิกายน 2568 - ตุลาคม 2571

ในปี 2553 ZP ได้จัดตั้งบริษัท ZEER OVERSEA LLC ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา มีทุนจดทะเบียน 100,000 เหรียญสหรัฐ โดย ZP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94 เพื่อลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในเดือนเมษายน 2554 ได้ลงทุนซื้อ Shopping Mall “Glendale Plaza” ที่ Glendale Boulevard, Los Angeles, California สหรัฐอเมริกา มีมูลค่า 6.29 ล้านเหรียญสหรัฐ ประมาณ 190.50 ล้านบาท

ในปี 2554-2555 ZP เริ่มก่อสร้างโครงการเซียร์ 2 (The Hub) และ ธุรกิจหอพัก (AA Town Apartment) ซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงกับอาคารเดิม เซียร์ รังสิต มูลค่าโครงการทั้งสองรวมประมาณ 1,900 ล้านบาท การก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558

ในเดือนสิงหาคม 2556 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 วันที่ 16 สิงหาคม 2556 ของ ZO บริษัทย่อยของ ZP มีมติเพิ่มทุนจำนวน 5.66 ล้านเหรียญสหรัฐ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ ZP และที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 6/2556 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2556 ของ ZP มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย ZO โดยแปลงหนี้เป็นทุน ซึ่งจากเดิมบริษัท ZP ให้ ZO กู้ยืมเงินจำนวน 6.2 ล้านเหรียญสหรัฐ คงเหลือหนี้ค้างจำนวน 5.66 ล้านเหรียญสหรัฐ มีผลให้ ZO มีเงินลงทุน 5,760,000 เหรียญสหรัฐ โดย ZP ลงทุนเป็นเงินทั้งสิ้น 5,754,000 เหรียญสหรัฐ มีสัดส่วนถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิม 94% เป็น 99.90% เพื่อให้ ZO มีศักยภาพในการขยายธุรกิจในอนาคต

เดือนตุลาคม 2559 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท สปา โฮเต็ล จำกัด “SPA” ทุนจดทะเบียน 140 ล้านบาท โดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ เดือนตุลาคม 2561 ถือหุ้นในสัดส่วน 92% มูลค่าหุ้นตราไว้หุ้นละ 10 บาท SPA ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า “ลานสุข พลาซ่า” และโรงแรม “โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ ” จังหวัดเชียงใหม่ มีทำเลที่ตั้งกลางใจเมือง ใกล้ตลาดวโรรส มีเนื้อที่ 2-2-93.3 ไร่ โครงการเป็นร้านค้าให้เช่า อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ส่วนโรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ เริ่มเปิดบริการตุลาคม 2561

เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท ZEER OVERSEA LLC ได้ทำการคืนเงินลงทุนให้แก่บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 99.08 ล้านบาท (3.16 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) ส่งผลให้บริษัทย่อย คือบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว จากเดิมสัดส่วนร้อยละ 99.90 เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.77 มีผลทำให้เกิดส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน จำนวน 0.45 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC จากเดิมอัตราร้อยละ 99.79 เป็นร้อยละ 99.93 จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 197.03 ล้านบาท (จำนวน 6.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

เดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ZA” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย ได้ลงทุนซื้อโครงการปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท ที่เปิดให้บริการให้เช่าที่พัก ที่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันได้ปรับปรุงเปลี่ยนชื่อเป็น โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 เป็นต้นมา

ในปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญจำนวน 320 ล้านหุ้น เป็นการเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่กระทบต่อทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วของบริษัทแต่อย่างใด และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัท Zeer Oversea LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนซื้อโรงแรม Quality Inn Long Beach สหรัฐอเมริกา มีเนื้อที่ 1.3 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ประกอบด้วยห้องพักและร้านค้ารวมเป็นเงินลงทุน 14.44 ล้านเหรียญสหรัฐ(ประมาณ 472.19 ล้านบาท) พร้อม Francise Brand : Quality Inn ของ Choice International Hotels เพื่อช่วยในการบริหารงานโรงแรมด้านการตลาด บัญชีและการเงิน ภายใต้ชื่อ Quality Inn Long Beach - Signal Hill เปิดให้บริการแล้ว

ในช่วงเดือนสิงหาคม - พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับซื้อหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมและเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน จำนวน 620,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 6.20 ล้านบาท ทำให้บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด รวมทั้งสิ้น 13,499,987 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 96.43 ของทุนจดทะเบียน

ในช่วงเดือน มีนาคม - สิงหาคม 2564 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับซื้อหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมและเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด รวมทั้งสิ้น 13,999,987 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน

หลังจากผ่านวิกฤตของการระบาดไวรัสโควิด ปี 2566 ได้มีการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลต่อธุรกิจการท่องเที่ยวทั้งนักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ เห็นผลชัดเจนมากขึ้นในช่วงปลายปี 2566 โดยที่โรงแรมเอเชีย ราชเทวี มีการปรับปรุงภายนอกอาคารและภายในอาคาร ได้แก่ ส่วนของล้อบบี้ ห้องจัดเลี้ยง ชั้น 3 ปรับปรุงให้มีความทันสมัยและสวยงามเพื่อดึงดูดลูกค้า ทั้งในและต่างประเทศ แล้วเสร็จในต้นปี 2567 รวมถึงการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงชั้น 2 ในปี 2568 - ต้นปี 2569 และโครงการปรับปรุงห้องพักแขก ชั้นบนทยอยปรับปรุงทีละ 50 ห้อง

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท Zeer Oversea LLC ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยคือ Zeer Long Beach LLC ซึ่ง ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทใหม่ในประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพัก โรงแรม Ouality Inn Long Beach Signal Hill โดยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด จำนวน 3,500,000 หุ้น เป็นเงิน 35 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เพิ่มทุนจดทะบียน 35 ล้านบาท เป็น ทุนจดทะเบียน 175 ล้านบาท ทำให้ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ถือหุ้นทั้งสิ้น 17,499,987 หุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

ในปี 2568 บริษัทได้รับการประเมินและรับรองมาตรฐานการท่องเที่ยวอาเซียน ประจำปี พ.ศ. 2568 โดย**โรงแรมเอเชีย กรุงเทพ ได้รับการรับรองมาตรฐานโรงแรมสีเขียวอาเซียน** มีอายุการรับรอง 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – วันที่ 31 ธันวาคม 2571

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

ด้วยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 61 วันที่ 19 เมษายน 2566 อนุมัติให้มีการออกและเสนอขายตราสารหนี้ วงเงินไม่เกิน 3,200 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระคืนหนี้ และหรือเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร

การออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1

โดยที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2567 เดือนพฤษภาคม 2567 อนุมัติให้มีการออกหุ้นกู้ ครั้งแรกจำนวน 480 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ย 7% จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 3 เดือน ช่วงเวลาเปิดจอง และรับจองวันที่ 22-27 พฤษภาคม 2567

<u>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</u>

หน่วย : ล้านบาท

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน	รายละเอียดการใช้เงิน
1) ชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน	440 ล้านบาท	ภายในปี 2568	ชำระคืนหนี้สถาบันการเงินของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยโดยเป็นการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย
2) เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	40 ล้านบาท	ภายในปี 2568	ใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ

วันที่ออกตราสาร : 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

วันที่ครบกำหนด : 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

ประเภทการเสนอขาย : เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

หลักประกัน : ใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกัน (Collateral) ได้แก่ โรงแรมเอเชียพัทยา อาคารบ้านพักพนักงาน ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตามโฉนดที่ดินหมด 4 ฉบับ รวมเนื้อที่หลักประกัน ทั้งหมด 41 ไร่ 2 งาน 65.7 ตารางวา มีมูลค่าหลักประกันทั้งหมดที่ประเมินได้รวมเป็นเงิน 1,593,600,000 บาท

รหัสหุ้นกู้ : ASIA265A

ผู้จัดการการจำหน่ายหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

การออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2

โดยที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 8/2568 เดือนสิงหาคม 2568 อนุมัติให้มีการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 จำนวน 400 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ย 6.5-6.755% จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 3 เดือน ช่วงเวลาเปิดจอง และรับจองวันที่ 26-30 กันยายน 2568

<u>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</u>

หน่วย : ล้านบาท

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน	รายละเอียดการใช้เงิน
1) ชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน	350 ล้านบาท	ไตรมาส 2 ภายในปี 2570	ชำระคืนหนี้สถาบันการเงินของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยโดยเป็นการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย
2) เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	50 ล้านบาท	ไตรมาส 1 ภายในปี 2569	ใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ

วันที่ออกตราสาร : 1 ตุลาคม พ.ศ. 2568

วันที่ครบกำหนด : 1 ตุลาคม พ.ศ. 2570

ประเภทการเสนอขาย : เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

หลักประกัน : ใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกัน (Collateral) ได้แก่ โรงแรมเอเชียพัทยา อาคารบ้านพักพนักงาน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตามโฉนดที่ดินหมด 4 ฉบับ รวมเนื้อที่หลักประกัน ทั้งหมด 41 ไร่ 2 งาน 65.7 ตารางวา มีมูลค่าหลักประกันทั้งหมดที่ประเมินได้รวมเป็นเงิน 1,592,300,000 บาท

รหัสหุ้นกู้ : ASIA270A

ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้จัดการการจำหน่ายหุ้นกู้ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงิน : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.1.4 - กฎหมายที่ใช้บังคับ

กฎหมายไทยทั้งหมด

- ข้อผูกพันที่บริษัทใช้บังคับกับตราสารหนี้

ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ของผู้ออกหุ้นกู้อัตราส่วนไม่เกิน 2:1 (สองต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชี ของแต่ละปี โดยทำการคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวข้างต้น โปรดศึกษาคำจำกัดความตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้เพิ่มเติม.

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรมเอเชีย” เมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเตชะหฤวิจิตร และได้ขยายธุรกิจโรงแรม อีก 3 แห่ง คือ “โรงแรมเอเชียพัทยา” ตั้งอยู่ พัทยา จังหวัดชลบุรี , “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท” ตั้งอยู่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และ “โรงแรมเอเชียชะอำ” ตั้งอยู่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และประกอบธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) คือ ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต และอพาร์ทเมนท์ เอเอ ทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โครงการโรงแรม “โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่” และพลาซ่า “ลานสุข พลาซ่า” ตั้งอยู่ใจกลางเมือง จังหวัดเชียงใหม่, “Glendale Plaza” ตั้งอยู่ ลอสเองเจลิส แคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา และ โรงแรม Quality Inn Long Beach - Signal Hill ตั้งอยู่ ลองบีช ประเทศสหรัฐอเมริกา

ASIA มีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่ เปรียบเทียบ 3 ปี ย้อนหลัง ดังนี้

1.2.1 โครงสร้างรายได้หลัก

ลักษณะบริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษัท	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
			ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)
-โรงแรม - ภัตตาคาร	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ (บริษัทจดทะเบียน)	263.75 87.15	22.20 7.33	303.95 86.36	23.83 6.77	353.53 98.89	25.91 7.25
รวม			***350.90***	***29.53***	***390.31***	***30.60***	***452.42***	***33.16***
-โรงแรม -ภัตตาคาร	บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	99.42%	53.64 46.31	4.51 3.90	60.47 67.53	4.75 5.30	62.38 64.11	4.57 4.70
รวม			***99.95***	***8.41***	***128.00***	***10.04***	***126.49***	***9.27***
-โรงแรม -ภัตตาคาร	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	100.00%	135.72 67.35	11.43 5.66	156.38 72.76	12.26 5.71	173.97 84.60	12.75 6.20
รวม			***203.07***	***17.09***	***229.14***	***17.97***	***258.57***	***18.95***
-โรงแรม -ให้เช่าพื้นที่	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(บริษัทย่อย)	94.85%	96.42 438.14	8.11 36.86	96.32 431.34	7.56 33.83	89.54 437.54	6.56 32.06
รวม			***534.56***	***44.97***	***527.66***	***41.39***	***527.08***	***38.62***
รวมทั้งสิ้น			***1,188.48***	***100.00***	***1,275.11***	***100.00***	***1,364.56***	***100.00***

โครงสร้างรายได้ในประเทศและต่างประเทศ **หน่วย:ล้านบาท**

ประเภท	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	มูลค่า	% ต่อรายได้รวม	มูลค่า	% ต่อรายได้รวม	มูลค่า	% ต่อรายได้รวม
รายได้ในประเทศ	1,058.14	89.03	1,144.52	89.75	1,242.99	91.09
รายได้ต่างประเทศ	130.34	10.97	130.59	10.25	121.57	8.91
-จากประเทศ CLMV	-	-	-	-	-	-
-จากประเทศอื่น	130.34	10.97	130.59	10.25	121.57	8.91
รวมรายได้	1,188.48	100.00	1,275.11	100.00	1,364.56	100.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจโรงแรม

(1) ลักษณะการบริการ และ การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) "โรงแรมเอเชีย" เป็นผู้ดำเนินกิจการโรงแรมและห้องอาหารภายในโรงแรม เพื่อให้บริการด้านที่พัก จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อมทั้งให้บริการอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม โรงแรมเอเชีย กรุงเทพ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ บนถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการให้บริการในระดับสี่ดาว ลักษณะการให้บริการของโรงแรมแบ่งเป็นประเภทการให้บริการ ดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก ปัจจุบันทางโรงแรม มีห้องพักทั้งหมด 4 ประเภท โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 590 ห้อง แบ่งตามประเภทห้องพัก ดังนี้

	จำนวนห้อง
ห้องซูพีเรีย (Superior)	232
ห้องเอ็กซิคิวทิฟ (Executive)	198
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	139
ห้องชุด (Suite)	21
รวมทั้งสิ้น	590

2. การบริการอาหารและเครื่องดื่ม ภายในโรงแรม ประกอบไปด้วย ห้องอาหารในโรงแรม ซึ่งจัดจำหน่ายอาหารนานาชาติ บาร์เครื่องดื่ม รวมถึง บริการห้องจัดเลี้ยงประชุมสัมมนา ปัจจุบันได้มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรม ห้องอาหาร รวมถึงห้องจัดเลี้ยงต่าง ๆ ภายในโรงแรม ทำให้มีการปรับรูปแบบการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ดังนี้

ห้องอาหารในโรงแรม เปิดให้บริการจำนวน 5 ห้อง ได้แก่

- ห้องอาหารเดอะ บุฟเฟต์ (The Buffet) ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้าขนาด 260 ที่นั่ง แก่ลูกค้าห้องพักของโรงแรม รวมถึงให้บริการอาหารมื้อกลางวันและมื้อเย็น สำหรับลูกค้าห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา พร้อมห้องวีไอพี ขนาด 10-5 ที่นั่ง จำนวน 2 ห้อง
- คริสตัล บาร์ (Crystal Bar) บริการเครื่องดื่มและอาหารว่าง เปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 น - 01.00 น. ขนาดความจุ 50 ที่นั่ง
- เอเชียเบเกอรี่ (Asia Bakery) ร้านขนมเบเกอรี่โฮมเมด ตั้งอยู่ที่บริเวณหน้าโรงแรม ติดถนนพญาไท ให้บริการขนมเค้ก เบเกอรี่ คุ้กกี้ ขนมปัง นานาชนิด พร้อมเครื่องดื่มรวมถึงเดลิเวอรี่ เปิดให้บริการตั้งแต่ 07.00-20.00 น.
- แอมเบอร์- เอเชียน แคชชวล ไดนิ่ง (Amber -Asian Casual Dining) ให้บริการอาหารจานเดียวและกับข้าวแบบต้นตำหรับของ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ อาทิ อาหารไทย อาหารจีนติ่มซำ และอาหารเวียดนาม รวมไปถึงอาหารนานาชาติ เปิดให้บริการอาหารเอเชียนตั้งแต่เวลา 10.00-22.00 น. และให้บริการอาหารจานเดียว (A la carte) ทั้งไทยและนานาชาติ ตลอด 24 ชั่วโมง ขนาดความจุ 80 ที่นั่ง
- ริโอ - บราซิลเลี่ยน ไฟน์ กริลล์ (Rio Brazilian Fine Grill) อาหารบราซิลเลี่ยนในรูปแบบของชูรัสโก้ (Churrasco) หรือการย่างเนื้อแบบประเทศบราซิล จากต้นตำหรับริโอ กริลล์ที่เปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี 1994 ให้บริการอีกครั้งในรูปแบบพรีเมียมมากขึ้นแบบฟูลคอร์สเมนู (Full Course Menu) เปิดให้บริการมื้อเย็น 17.00-23.00 น. และมื้อกลางวันเฉพาะเสาร์อาทิตย์ 11.00-14.30 น. (ปิดให้บริการวันจันทร์) ขนาดความจุ 70 ที่นั่ง

ห้องจัดเลี้ยง ให้บริการห้องจัดเลี้ยงขนาดต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 8 ห้อง ได้แก่

ห้องจัดเลี้ยงขนาดเล็ก	รองรับลูกค้าตั้งแต่ 20 ถึง 50 คน	จำนวน 2 ห้อง
ห้องจัดเลี้ยงขนาดกลาง	รองรับลูกค้าตั้งแต่ 60 ถึง 100 ท่าน	จำนวน 2 ห้อง
ห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่	รองรับลูกค้าตั้งแต่ 110 ถึง 300 ท่าน	จำนวน 3 ห้อง
ห้องแกรนด์บอลรูม	รองรับลูกค้าตั้งแต่ 600 ท่านขึ้นไป สูงสุด 1,500 ท่าน	จำนวน 1 ห้อง

สามารถรองรับการจัดงาน ประชุม สัมมนา ของหน่วยงานราชการและบริษัทเอกชน ตลอดจนงานสังสรรค์ในโอกาสพิเศษต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นงานมงคลสมรส งานวันเกิด งานเลี้ยงเกษียณ งานเลี้ยงรุ่น งานเลี้ยงพนักงานบริษัทรวมถึงสามารถจัดงานในรูปแบบต่าง ๆ โดยสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบห้องได้ตามความต้องการของลูกค้า อาทิ ติวสอบก่อนเข้ามหาวิทยาลัย คอนเสิร์ตหรือนัดพบแฟนคลับ งานแถลงข่าวเปิดตัวสินค้า งานตั้งโต๊ะขายสินค้า หรือ อุปกรณ์เครื่องมือการแข่งขันกีฬา และอื่น ๆ อีกมากมาย

3. การให้บริการด้านอื่น ๆ อาทิ ห้องออกกำลังกาย (Health Club), สระว่ายน้ำ 2 สระ (ให้บริการที่ ชั้น 5 และชั้น 12), สนามเทนนิส จำนวน 1 คอร์ต, อาคารจอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการภายในโรงแรมสามารถรองรับการจอดรถได้สูงสุดถึง จำนวน 420 คัน รวมถึงการให้บริการพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าและบริการอื่น ๆ อาทิ ร้านอาหารสำหรับคนรุ่นใหม่ ร้านกาแฟ บริเวณหน้าโรงแรม, ร้านเสริมสวย ร้านทำผม ร้านกำจัดขน ร้านต่อขนตา ร้านแว่นกันแดดกีฬา ร้านอาหาร ร้านขายของ 7-11 ทั้งด้านหน้าโรงแรมและ ด้านข้างโรงแรมฝั่งซอยพญานาค

บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด “โรงแรมเอเชียพัทยา” ดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคาร เป็นอาคารสูง 7 ชั้น ตั้งบนเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้บริการทางด้านห้องพัก และให้บริการห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุมสัมมนา, ภัตตาคาร, คอฟฟี่ช็อป, สนามกอล์ฟ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ สามารถแบ่งเป็นประเภทได้ ดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก ปัจจุบันทางโรงแรมมีห้องพักทั้งสิ้น 305 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้องพักธรรมดา (Standard room)	270
ห้องชุด - Executive Suite	4
- Asia Suite	5
- Jacuzzi Suite	10
- President Suite	16
รวม	305

2. การให้บริการด้านอาหาร ภัตตาคาร ห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมสัมมนา สำหรับหน่วยงานต่างๆ และธุรกิจเอกชน บริการแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไปของโรงแรม ดังนี้

ภัตตาคารและคอฟฟี่ช็อป จำนวน 5 ห้อง ได้แก่

Morakot Coffee Shop	ให้บริการ Buffet ในช่วงเช้า และ A la carte ตลอดวัน 24 ชั่วโมง ขนาดความจุ 300 คน
Garden Terrace Café	ให้บริการอาหารพร้อมดนตรี เปิดบริการช่วงเวลา 18.00-22.00 น. ขนาดความจุ 30 คน
Poolside Bar	บริการเครื่องดื่มกลางสระว่ายน้ำ เปิดบริการช่วงเวลา 10.00-19.00 น.
Sunny Beach House	ให้บริการเป็นร้านอาหารสไตล์คาเฟ่ มีความสวยงามทันสมัย เนื่องจากติดริมทะเล เปิดบริการช่วงเวลา 10.00- 22.00 น.
Mook Room	เป็นห้องทานอาหารสำหรับกลุ่มสัมมนา และจัดเลี้ยงทั่วไป

ห้องจัดเลี้ยง ขนาดต่าง ๆ รวม 5 ห้อง เพื่อบริการกลุ่มสัมมนา สำหรับหน่วยงานราชการและธุรกิจเอกชนต่างๆ ดังนี้ ขนาดความจุ 50-120 คน 4 ห้อง
ขนาดความจุ 450 คน 1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ บริการนวดแผนไทยเพื่อสุขภาพ นวดเท้า Health Club สนามกอล์ฟขนาด 9 หลุม สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ต รถรับ-ส่งระหว่างโรงแรมและแหล่งท่องเที่ยวในเมืองพัทยา

บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด ปัจจุบันเปิดให้บริการทั้งหมด 4 โรงแรม ดังนี้

1. "โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท" ดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคาร ตั้งอยู่ชั้น 5, 6, 9-18 บนอาคารศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลาสิ้นสุดเดือนมีนาคม 2582 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 39,380 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักให้บริการรวมทั้งสิ้น 516 ห้อง แบ่งการให้บริการห้องพัก ดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก

1.1 ห้องพักโรงแรม จำนวนรวม 406 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้องซูพีเรีย (Superior)	160
ห้องเอ็กซิคิวทีฟ (Executive)	152
ห้องแกรนด์เอ็กซิคิวทีฟ (Grand Executive)	82
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	8
ห้องชุด (Suite)	4
รวม	406

1.2 ห้องพักระยะยาว (Service Apartment) จำนวน 110 ห้อง (ชั้น 11-12) แบ่งเป็น

ห้อง Studio	จำนวน	67	ห้อง
ห้อง Junior Suite	จำนวน	28	ห้อง
ห้อง Standard Suite	จำนวน	14	ห้อง
ห้อง Family Suite	จำนวน	1	ห้อง
รวม		110	ห้อง

2. การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ดังนี้

ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนา 7 ห้อง แบ่งเป็น

TULIP	ขนาดจุ	15-30 คน	จำนวน	1 ห้อง
BUALUANG	ขนาดจุ	40-100 คน	จำนวน	1 ห้อง
BUSABA	ขนาดจุ	40-100 คน	จำนวน	1 ห้อง
CATTLEYA	ขนาดจุ	80-120 คน	จำนวน	1 ห้อง
DUSITA	ขนาดจุ	100-150 คน	จำนวน	1 ห้อง
EVERGREEN	ขนาดจุ	150-250 คน	จำนวน	1 ห้อง
AREEYA	ขนาดจุ	200-350 คน	จำนวน	1 ห้อง

ห้องอาหาร 2 ห้อง ห้อง Orchid ขนาดจุ 80 คน จำนวน 1 ห้อง
ห้อง Rosy Court ขนาดจุ 40 คน จำนวน 1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย

2. "โรงแรมเอเชียชะอำ" บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จากบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในปี 2553 เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมบริเวณ หาดชะอำ เป็นการเช่าที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 46 ตารางวา พร้อมอาคาร 3 อาคาร แบ่งเป็นอาคารสูง 17 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร 4 ชั้น (อาคาร B และ C) มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 214 ห้อง ปัจจุบันได้มีการต่อสัญญาเช่าออกไปถึงตุลาคม 2571 ลักษณะการให้บริการแบ่งเป็นประเภท ดังนี้

1. การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น 3 อาคาร จำนวนรวม 214 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้องซูพีเรีย (Superior)	78
ห้องเอ็กซิคิวทีฟ (Executive)	111
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	22
ห้องชุด (Suite)	3
รวม	214

2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารถิ่นหยก ขนาดจุ 50-200 คน จำนวน 1 ห้อง
ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนารวม 9 ห้อง แบ่งเป็น

	ขนาดความจุ (ที่นั่ง)	จำนวน
SUWANNASIN 1-2	30 - 50	2 ห้อง
PETCHNAPHA 1-2	30 - 50	2 ห้อง
RUENROM 1-2	100 - 150	2 ห้อง
PHUPAILIN 1	50 - 80	1 ห้อง
CHOMTALAY	200 - 300	1 ห้อง
V.I.P.	30 - 50	1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ฟิตเนส ซาวน่า สระว่ายน้ำ บนชั้น 17 และสระว่ายน้ำริมทะเล

3. "โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค" บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าจากบริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เป็นสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา พร้อมอาคารรวม 4 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 32 ห้อง ลักษณะการให้บริการแบ่งเป็นประเภท ดังนี้

1. การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ประเภท จำนวนรวม 32 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้องดีลักซ์ (Deluxe)	31
ห้องแฟมิลี่ (Family)	1
รวม	32

2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารเชียงคำ ขนาดจุ 50 คน
ห้องประชุมนครพิงค์ ขนาดจุ 60 คน

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ห้องนวด – สปา และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง

4. "โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่" บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าจากบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ เป็นสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 1 ไร่ พร้อม

อาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 116 ห้อง ลักษณะการให้บริการห้องพักรวมอาหารเช้าแบบพื้นเมือง แบ่งเป็นประเภทดังนี้

การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักโรงแรม จำนวน 116 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้องซูพีเรีย (Superior)	53
ห้องดีลักซ์ (Deluxe)	12
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	27
ห้องแฟมิลี่ (Family)	2
ห้องดับเบิลดีลักซ์ (Double Deluxe)	22
รวม	116

บริษัท Zeer Long Beach LLC บริษัทย่อย

"Quality Inn Long Beach Signal Hill" เป็นการลงทุนของบริษัท Zeer Long Beach LLC ซึ่งปัจจุบันถือหุ้นโดย Zeer Oversea LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 เป็นต้นมา มีพื้นที่ 1.3 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ประกอบด้วยห้องพัก 74 ห้อง ร้านค้าให้เช่า 6 ห้อง ภายใต้การซื้อเฟรนไชส์ของ Choice Hotels International, Franchise Brand : Quality Inn เพื่อช่วยในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี และปัจจุบันได้มีการปรับปรุงห้องพักทั้งหมดตามที่ Choice กำหนด รวมถึงบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและบริเวณโดยรอบให้สวยงามทันสมัยยิ่งขึ้น และให้ได้มาตรฐานของ Franchise Brand

การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักโรงแรม จำนวน 74 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก
ห้อง King Bedroom	25
ห้อง Double Queen Bedroom	48
ห้อง Suite Room	1
รวม	74

ลักษณะของฤดูกาล หรือวัฏจักรของการประกอบธุรกิจ

ผลของฤดูกาลที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย โดยปกติธุรกิจโรงแรมจะมีช่วงที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยแตกต่างกันใน 2 ช่วง คือช่วง High Season ได้แก่ ระหว่างเดือนตุลาคม – มีนาคม และ Low Season ระหว่างเดือนเมษายน – กันยายน เป็นประจำเกือบทุกปี อย่างไรก็ตามตลาดทางด้านการท่องเที่ยวเป็นตลาดที่ใหญ่และมีหลายตลาด แต่ละตลาดก็มีลักษณะเฉพาะตัว และช่วงเวลาของฤดูกาลท่องเที่ยวก็แตกต่างกันออกไป

(2) การตลาดและการแข่งขัน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรม มีนโยบายมุ่งเน้นเป็นโรงแรมระดับสี่ดาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีจำนวนมาก ระดับราคาขายไม่สูงเกินไป ไม่ต้องการความหรูหราแบบโรงแรมชั้นหนึ่งระดับห้าดาว แต่ชอบการบริการที่ประทับใจ และทำเลที่ตั้งสะดวกและปลอดภัยในการเดินทาง สำหรับโรงแรมเอเชีย ราชเทวี มีการตลาดและการแข่งขัน ดังนี้

(1) กลยุทธ์ทางการตลาด

❖ จุดเด่นทางการตลาด

จากประสบการณ์การดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคารมากว่า 59 ปี ทำให้บริษัทสามารถสร้างโอกาส และมีข้อได้เปรียบด้านการตลาด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จในการดำเนินกิจการ แบ่งได้เป็น 3 หมวดหมู่ คือ การบริหาร การตลาด และการบริการ ดังต่อไปนี้

1) การบริหาร

1.1 ผู้บริหารโรงแรม มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมมากว่า 59 ปี

1.2 ทรัพย์สินส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 95 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมีอายุมากกว่า 20 ปี อยู่ในลักษณะ Assets Appreciation นับวันมีแต่จะเพิ่มค่าสูงขึ้น

1.3 การกระจายรายได้ของบริษัทฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายได้จากห้องพักแต่เพียงอย่างเดียว บริษัทยังคงมีรายได้จากกิจการภัตตาคารเป็นสัดส่วนสูง มาจากห้องจัดเลี้ยง งานสัมมนาต่างๆ และมีรายได้คงที่อื่นจากสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายเดือนจากพื้นที่เช่าในอาคารโรงแรม, อาคารเอเชีย (อาคารจอดรถ) และ Souvenir Arcade

1.4 นโยบายด้านการพนักงานที่บริษัทยึดถือตลอดมา คือ การสร้างความรักและความศรัทธาในงานให้ การฝึกอบรม เพื่อพัฒนาความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง การดูแล และปรับปรุงสวัสดิการพนักงาน ทำให้พนักงานมีความตั้งใจในการทำงาน อันส่งผลให้การบริการของบริษัทอยู่ในระดับมาตรฐานสากลตลอดมา

2) การตลาด

2.1 ความหลากหลายของตลาด บริษัทฯ มีลูกค้าที่มาจากตลาดต่างๆ ทั่วโลก กระจายออกไป โดยไม่กระจุกตัวอยู่เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดของโลก ประเทศที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัทจาก จีน ทวีปยุโรป ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และลูกค้าคนไทย ทำให้ไม่มีความเสี่ยง ในกรณีเกิดเหตุการณ์ที่กระทบตลาดใดตลาดหนึ่ง

2.2 การสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต บริษัทมี Website http://www.asiahotel.co.th ซึ่งได้ทำการประชาสัมพันธ์ใน Search Engine อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ทำให้เป็นWEBSITE ที่ติดอันดับต้นๆ ของ Search Engine ใน Keyword ที่ใช้ค้นหาโรงแรมในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังได้ติดต่อฝากขายอยู่ใน WEBSITE ขายห้องพักอื่นๆ จึงทำรายได้ที่ได้รับ จากการขายห้องพักทางอินเทอร์เน็ตเติบโตขึ้นอย่างน่าพอใจ และยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

2.3 บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการมีสถานีรถไฟฟ้า BTS อยู่หน้าโรงแรม ซึ่งได้ใช้ความได้เปรียบนี้ในการประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้าในต่างประเทศ ซึ่งคุ้นเคยกับการเดินทางโดย ระบบขนส่งมวลชน และได้รับการต้อนรับอย่างดี ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบโรงแรมคู่แข่งขันในระดับเดียวกัน

นอกจากนี้ การเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS ยังสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน และโครงข่ายรถไฟฟ้าทั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำให้การเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนสามารถครอบคลุมแหล่งท่องเที่ยวได้มากขึ้น อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับโครงการ AIRPORT RAIL LINK ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปและ กลับจากสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

3) การบริการ

3.1 มีความได้เปรียบคู่แข่งขันทางด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งจับจ่ายซื้อหาของใช้ต่างๆ ย่านศูนย์การค้าที่สำคัญในใจกลางกรุงเทพมหานคร อีกทั้งทางโรงแรมยังเปิดให้บริการ Souvenir Arcade เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้านักท่องเที่ยวด้วย

3.2 เป็นเส้นทางผ่านของสถานีรถไฟฟ้า BTS ซึ่งมีสถานีราชเทวี เป็นสถานีรับ-ส่งผู้โดยสารอยู่หน้าโรงแรม อีกทั้งมีการจัดสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างอาคารโรงแรม ชั้น 2 กับสถานีราชเทวี ทำให้

ผู้รับบริการได้รับความสะดวกเป็นอย่างมาก สามารถกล่าวได้ว่า เป็นโรงแรมที่สะดวกที่สุดสำหรับรถไฟฟ้า BTS และสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน และโครงข่ายรถไฟฟ้าทั้ง กรุงเทพมหานคร รวมทั้งโครงการ AIRPORT RAIL LINK

3.3 โรงแรมให้บริการอาหารนานาชาติไทย จีน เวียดนาม และ Brazilian เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการ รวมทั้งร้านอาหารที่เป็นผู้เช่าในโรงแรมอีกหลากหลายร้าน

3.4 โรงแรมมีการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงใหม่ และลูกค้าจัดเลี้ยง/ประชุม/สัมมนากว่าร้อยละ 70 เป็นลูกค้าประจำ อันได้แก่ บริษัท, องค์กร หน่วยงาน ทั้งของรัฐและเอกชน ทั้งนี้ กลุ่มโรงแรมต่าง ปฏิบัติตามนโยบายโครงการ SHA (Amazing Thailand Safety and Health Administration) เพื่อสร้างความมั่นใจในความปลอดภัยแก่ลูกค้าผู้บริโภคที่จะเข้ามาใช้บริการ

3.5 มีบริการที่จอดรถ (อาคารเอเชีย) ซึ่งสามารถจอดรถได้ประมาณ 420 คัน

โรงแรมเอเชียพัทยา มีความได้เปรียบกว่าคู่แข่งขันในบริเวณพัทยา ในด้านทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ กล่าวคือ โรงแรมเป็นหนึ่งในไม่กี่โรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บนหน้าผา หันหน้าออกทะเล และมีชายหาดที่เป็นเอกเทศ แขกที่พักสามารถสนุกสนานกับกิจกรรมต่างๆ บนชายหาดได้อย่างเป็นส่วนตัว นอกจากนี้จุดเด่นที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ การบริการห้องจัดเลี้ยงและห้องจัดประชุมสัมมนาที่มีให้เลือกหลายขนาดห้องประชุมสัมมนาทุกห้องมีอุปกรณ์ทันสมัยที่ใช้ ในการประชุมอย่างครบครัน ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมาโรงแรมเอเชียพัทยาได้ชื่อว่า เป็นผู้ให้บริการจัดการประชุม สัมมนาที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในพัทยาและโรงแรมเอเชียพัทยาได้รับรางวัลจากมูลนิธิใบไม้เขียวในฐานะที่เป็นโรงแรม “ เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ” ในปี 2567 โรงแรมมีการปรับปรุงภัตตาคาร อาหารทะเลริมหน้าผา ให้เปลี่ยนเป็นคาเฟ่สมัยใหม่ ในชื่อ “Sunny Beach House” เป็นร้านขายกาแฟและขนม บรรยากาศริมทะเลมองเห็นวิวพระอาทิตย์ตกในทะเล อย่างสวยงาม ซึ่งตรงกับความต้องการของตลาดยุคใหม่ ทำให้มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท มีข้อได้เปรียบ เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือเป็นเขต อุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุนระหว่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการของที่พักในรูปแบบของโรงแรมทั่วไป และในรูปแบบของการเช่าเหมาในระยะยาวอีกด้วย อีกทั้งทำเลที่ตั้งของโรงแรมไม่ไกลกับสนามบินดอนเมืองที่ปัจจุบันมี สายการบินในประเทศทุกสายและต่างประเทศมาใช้บริการมากขึ้น จึงสามารถรองรับผู้โดยสารของสาย การบินบางส่วน นอกจากนี้โรงแรมมีศูนย์ประชุมซึ่งมีห้องจัดเลี้ยงหลายขนาดเพื่อรองรับตลาดงานจัดเลี้ยง เช่น งานแต่งงาน งานสังสรรค์ งานประชุม สัมมนาในอนาคต ซึ่งในย่านดังกล่าวยังไม่มีคู่แข่งมากนัก

โรงแรมเอเชียชะอำ มีความได้เปรียบในการที่เป็นโรงแรมปรับปรุงใหม่ ห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดได้รับการตกแต่งและปรับปรุงใหม่ทั้งหมด ทางด้านทำเลที่ตั้งก็เป็นโรงแรมมีที่ดินเปิดออกสู่ชายหาดชะอำ อยู่กึ่งกลางของชายหาดชะอำ ซึ่งเป็นชายหาดที่เป็นที่รู้จักกันดีในหมู่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ อยู่ ศูนย์กลางของความเจริญของชายหาดชะอำ มีอาคารห้องจัดเลี้ยงสำหรับงานประชุมหรือสัมมนาขนาดใหญ่ ขนาดเล็ก พร้อมครัวจัดเลี้ยงรองรับงานจัดเลี้ยงจำนวนมาก มีสระว่ายน้ำ 2 สระ ที่ชั้น 17 ของอาคารและสระว่ายน้ำด้านหน้าโรงแรม และปรับภูมิทัศน์ให้สวยงาม

โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เชียงใหม่ มีความได้เปรียบในการเป็นที่พักในสวน บรรยากาศสงบร่มรื่นเหมาะสำหรับการพักผ่อน สามารถร่วมกิจกรรมต่างๆ เช่นโยคะ นวด สปา และทำเลที่ตั้งใกล้สวนราชพฤกษ์ อำเภอหางดง ไม่ไกลจากตัวเมือง

โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ มีความได้เปรียบในการเป็นโรงแรมปรับปรุงใหม่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ใกล้ตลาดวโรรสที่เป็นจุดที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เข้ามาซื้อของพื้นเมืองก่อนกลับบ้าน ทำเลที่ตั้งสามารถเป็นแหล่งนัดพบนักท่องเที่ยวที่ลงจากดอยต่าง ๆ แวะมาซื้ออาหารพื้นเมือง ของฝากต่างๆ หรือลูกค้าที่มาติดต่อธุรกิจในเมือง สะดวกต่อการเดินทาง ทั้งไม่ไกลจากสนามบิน

Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA. มีความได้เปรียบในการเป็นโรงแรมตั้งอยู่ในเมืองลองบีช ซึ่งเป็นเมือง พักผ่อนของคนเดินทางในประเทศสหรัฐอเมริกา อยู่ใกล้สนามบิน LGB (Long Beach Airport) 5 นาที และตั้งอยู่บนถนนหลัง Pacific Coast Highway ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ ตลอดจนเป็นเมืองท่าที่จอดเรือสำราญ ซึ่งสามารถเป็นที่พักของนักท่อง เที่ยวทั้งก่อนขึ้นเรือหรือลงเรือ

❖ จุดด้อยทางการตลาด

จุดด้อยทางการตลาดของบริษัทและบริษัทย่อย มีดังนี้

โรงแรมเอเชีย

เนื่องจากโรงแรมเอเชียเปิดบริการมานาน ภาพลักษณ์ภายนอกคงเดิม แต่ภายในได้ปรับปรุงห้องพักมาตลอด ปัจจุบันมีห้องพักพร้อมขายทั้งสิ้น 590 ห้อง ในปี 2562-2564 ปรับปรุงในส่วนภายนอกอาคารให้ทันสมัย และปี 2566-2567 ทะยอยปรับปรุง Lobby ห้องจัดเลี้ยงชั้น 3 ห้องอาหาร ปี 2568 ปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง ชั้น 2 ทั้งหมดรวมทางเชื่อมทางออกไป BTS ให้ทันสมัยสวยงาม ซึ่งส่งผลให้ภาพพจน์และรายได้ของโรงแรมสูงขึ้น

โรงแรมเอเชียพัทยา

โรงแรมเอเชียพัทยา ไม่ได้มีการปรับปรุงใหญ่มาเป็นเวลาหลายปีแล้ว ทำให้ห้องพักบางส่วนเริ่มเก่า ทำให้เสียเปรียบในการแข่งขัน แต่ปัจจุบันเริ่มทำห้องตัวอย่างของห้องพักแขก และปรับปรุงร้านอาหารริมทะเล ซึ่งมีทิวทัศน์ที่สวยงาม สร้างรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท

เนื่องจากโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท รังสิต ตั้งอยู่ในอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ซึ่งมีผู้คนเข้ามา ใช้บริการจำนวนมาก ส่งผลต่อความต้องการเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่มาพักบางกลุ่ม กับทางโรงแรมต้องเพิ่ม และดูแลรักษาความปลอดภัยเข้มงวดยิ่งขึ้นกับพื้นที่จอดรถอาจไม่เพียงพอสำหรับลูกค้าที่มาใช้งานจัดเลี้ยง สัมมนา งานแต่งงาน ในช่วงเวลาเดียวกับที่ลูกค้าของศูนย์การค้ามาซื้อของหรือใช้บริการห้างพร้อมกัน

โรงแรมเอเชียชะอำ

โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่บนหาดชะอำ ซึ่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวรอง มิใช่แหล่งท่องเที่ยวหลักเหมือนหาด หัวหิน ราคาค่าห้องพักจึงถูกกว่า และได้รับความนิยมน้อยกว่าหาดหัวหิน

โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค

ด้วยที่ตั้งไม่ติดถนนใหญ่ การเข้าออกไม่สะดวก มีบรรยากาศเงียบสงบ สวยงาม เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีราคาค่าห้องพักสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง

โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เปิดบริการไม่นาน ยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลาย ไม่มีห้องอาหารเช่นโรงแรมทั่วไป ราคาขายห้องพักเป็นราคารวมอาหารเช้าแบบพื้นเมือง ซึ่งลูกค้าต้องบริการตนเอง ใช้ระบบไอทีบริการ ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าจองผ่านอินเตอร์เนต จึงมีพนักงานให้บริการจำนวนน้อย

Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA.

เนื่องจากที่ตั้งโรงแรมไม่ติดชายหาด ห่างไกลจากชายหาด 3 กิโลเมตร ทำให้มีข้อด้อยในการแข่งขันเรื่องราคา

ภาวะการณ์แข่งขัน

โรงแรมเอเชีย

กลุ่มเป้าหมาย:

1. ลูกค้าทาง Internet
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
4. บริษัท Corporate

คู่แข่งขัน : ได้แก่ โรงแรมในกรุงเทพมหานครในระดับราคาเดียวกัน ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน

1. Bangkok Palace Hotel 2. Prince Palace Hotel 3. The Sukosol Hotel
4. Twin Towers Hotel 5. Arnoma Grand Hotel 6. Century Park Hotel
7. Indra Hotel 8. Mandarin Hotel 9. Royal River Hotel
10. Avani Atrium Hotel 11. Siam@Siam

สภาพการแข่งขัน: ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทำให้พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมจากช่องทางการจองโรงแรมซึ่งเดิมนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ จะจองโรงแรมผ่านบริษัททัวร์ที่เปิดร้านในละแวกใกล้เคียงกับภูมิลำเนาของนักท่องเที่ยว เปลี่ยนเป็นการหาข้อมูลและจองผ่านตัวแทนในอินเทอร์เน็ตและระยะเวลาในการจองสั้นลงกว่าเดิมมาก คือจะจองเมื่อใกล้เวลาเดินทาง นอกจากนั้น การที่มีโรงแรมผิดกฎหมายเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ก็ทำให้มีการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมสูงมาก

โรงแรมเอเชียพัทยา

กลุ่มเป้าหมาย :

1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. นักท่องเที่ยวชาวไทยที่ต้องการท่องเที่ยวในระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพ
4. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่งขัน :

1. Pattaya Park Hotel 2. Amari Orchid Hotel 3. A- One Royal Cruise Hotel
4. D-varee Hotel 5. Jomtien Palm Beach 6. Siam Bay View Hotel

สภาพการแข่งขัน: ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียพัทยาก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

โรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ท

กลุ่มเป้าหมาย :

1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. ลูกค้าทาง Internet
4. นักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยใช้สนามบินดอนเมือง
5. บริษัท Corporate ทางตอนเหนือสนามบินขึ้นไป เช่น อยู่ในบริเวณนวนคร

คู่แข่งขัน :

1. Amari Airport Hotel 2. Ebina House Hotel 3. Miracle Grand Hotel
4. Rama Gardens Hotel 5. Novotel Future Park

สภาพการแข่งขัน : ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี มีการรับจัดงานกิจกรรมเอกชนเพิ่มขึ้น เช่นกิจกรรมเพื่อสุขภาพ การจัดประกวดนางงาม

โรงแรมเอเชียชะอำ

กลุ่มเป้าหมาย:
1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. นักท่องเที่ยวชาวไทยที่ต้องการท่องเที่ยวในระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพ
4. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่งขัน : 1. Long Beach Hotel 2. โรงแรมเมธาวลัย 3. พันทายรีสอร์ท
4. Golden Beach Resort 5. Regent Cha Am 6. Centra Chaam Beach Resort

สภาพการแข่งขัน : ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีก็ส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียชะอำก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่

กลุ่มเป้าหมาย:
1. ลูกค้าทาง Internet
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ

คู่แข่งขัน : 1. Prince Hotel 2. โรงแรมคาโร โลตัส บูติค
3. เชียงใหม่ รัตนโกสินทร์ 4. โรงแรมกรินทร์ทิพย์ วิลเลจ

สภาพการแข่งขัน : จังหวัดเชียงใหม่ มีโรงแรมขนาดกลาง เล็ก เป็นจำนวนมาก และมีที่พักลักษณะเดียวกับโรงแรมที่มีราคาต่ำ ทำให้การแข่งขันสูง ประกอบกับมีผู้ประกอบการใหม่ ๆ ที่เข้ามาในธุรกิจโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่

โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เชียงใหม่

กลุ่มเป้าหมาย:
1. นักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ
2. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่งขัน : 1. E-Outfitting Doikhum 2. July Garden Resort 3. Romsak Resort

สภาพการแข่งขัน : มีการแข่งขันด้านราคากันสูง โดยราชพฤกษ์มีราคาสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศสวยงามดีกว่าคู่แข่งมาก อยู่ใกล้สวนหลวงราชพฤกษ์

Quality Inn Long Beach- Signal Hill, USA.

กลุ่มเป้าหมาย:
1. นักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ
2. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่งขัน : 1. Econo Lodge Long Beach 2. Queen City Inn
3. Sea Rock Inn 4. Super 8 by Wyndham

สภาพการแข่งขัน : มีการแข่งขันด้านราคากันสูง ข้อได้เปรียบคือโรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมี Shopping plaza เล็กๆ ที่มีร้านอาหารบริการ

- การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายสำหรับกลุ่มลูกค้าของโรงแรมเอเชีย สามารถแยกออกไปตามลักษณะการให้บริการได้ ดังนี้

1) *ลูกค้าจากต่างประเทศ*

บริษัทได้ทำการจัดจำหน่ายโดยติดต่อกับลูกค้าต่างประเทศผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

1.1 ส่งเจ้าหน้าที่ไปพบกับบริษัทนำเที่ยวที่เป็นผู้ค้าส่ง (Wholesale Tour Operators) อย่างสม่ำเสมอ

1.2 เข้าร่วมงานส่งเสริมการขายในตลาดใหม่ๆ (Road Shows) ซึ่งจัดโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เพื่อให้ได้ลูกค้าในตลาดใหม่ๆ เข้ามาเพิ่มเติมตลอดเวลา

1.3 ร่วมงานส่งเสริมการขายที่จัดในประเทศไทย โดยเชิญผู้ซื้อจากต่างประเทศและในประเทศมาร่วมงาน

- Thailand Travel Mart Plus Mekhong Region
- Hotels Meet Travel Agents
- Hotels Meet Corporates
- ไทยเที่ยวไทย

2) บริษัททัวร์ในประเทศและบริษัททัวร์จากต่างประเทศ

เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายได้ออกไปพบกับผู้บริหารในบริษัททัวร์ต่างๆ และทำสัญญาให้บริการสำหรับทัวร์กลุ่มใหญ่ (Group Tour) ในด้านห้องพักพร้อมอาหาร ไว้กับบริษัทดังกล่าว ซึ่งในกลุ่มของบริษัททัวร์ มีทั้งทัวร์ในประเทศ และบริษัททัวร์ต่างประเทศ บริษัททัวร์ในประเทศ คือ บริษัทที่ดำเนินงานโดยคนไทยและมีสำนักงานในประเทศไทย แต่มิใช่นำลูกค้าชาวไทยมาพัก บริษัททัวร์ในประเทศเป็นตัวแทนนำนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมาพัก และดำเนินงานเช่นเดียวกับทัวร์จากต่างประเทศ ในการที่จะติดต่อเสนอราคาให้แก่บริษัททัวร์ เป็นลักษณะการติดต่อแบบไปเยี่ยมลูกค้า

3) การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ต

การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ตเป็นอีกช่องทางการขายหนึ่ง ซึ่งนับวันจะมีความสำคัญมากขึ้น และมีการเติบโตในอัตราสูงมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการเสนอขายทางอินเทอร์เน็ตนี้ สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบที่สำคัญ คือ

3.1 ผ่านทางเว็บไซต์ของโรงแรมเอง โดยโรงแรมเอเชียได้ทำการจดทะเบียนเว็บไซต์ของโรงแรม โดยใช้ชื่อว่า www.asiahotel.co.th เพื่อใช้เป็นช่องทางการขาย รวมทั้งใช้ในการประชาสัมพันธ์กิจการของโรงแรม อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นของโรงแรมอีกช่องทางหนึ่งด้วย

3.2 ผ่านทางเว็บไซต์ที่เป็นตัวกลางในการขายห้องพักโรงแรมทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งขณะนี้มีผู้ให้บริการในการขายห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ตเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ก็มีการทำการตลาดทางอินเทอร์เน็ต ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การนำ Blogger เข้ามาเขียนบทความ เพื่อส่งเสริมการขาย การสื่อสารกับผู้ให้คำแนะนำต่างๆ (Review) การส่งเสริมการตลาดผ่าน Facebook เป็นต้น

4) บริษัทห้างร้านในประเทศไทย

ทางโรงแรมจะคัดเลือกบริษัทห้างร้าน หรือหน่วยงานต่างๆ ที่คาดว่าต้องติดต่อกับต่างประเทศ และบางโอกาสต้องต้อนรับผู้แทนจากต่างประเทศที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศและเก็บบันทึกรายชื่อบริษัทห้างร้านเหล่านี้ไว้เพื่อประชาสัมพันธ์

5) ลูกค้าฝ่ายห้องอาหารและจัดเลี้ยง

เนื่องจากโรงแรมเอเชียมีห้องอาหารหลายห้อง และมีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันออกไป ลูกค้าห้องอาหารของโรงแรมเอเชียจึงแบ่งได้หลายกลุ่ม และต้องใช้วิธีการ และสื่อโฆษณาให้ถึงลูกค้าแต่ละกลุ่มต่างกันออกไป ดังนี้

5.1 ลูกค้าที่เป็นแขกพักอยู่ในโรงแรม

การประชาสัมพันธ์ สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ใช้วิธีการโฆษณาเพื่อเข้าถึงลูกค้ากลุ่มนี้ ดังนี้

1. ปิดป้ายโฆษณาในจุดต่างๆ ของโรงแรม
2. ทำใบปลิวแจกเป็นข่าวสารถึงห้องพัก
3. ออกข่าวทางระบบโทรทัศน์ที่ส่งสัญญาณเข้าโทรทัศน์ในห้องพัก

5.2 ลูกค้าที่เป็นนักธุรกิจและคนทำงานในย่านพญาไท

ลูกค้าเหล่านี้เป็นกลุ่มที่มาใช้บริการในห้องอาหาร เช่น ช่วงอาหารกลางวันและเย็น โดยโรงแรมใช้สื่อและวิธีการโฆษณาดังนี้

1. แจกใบปลิวทั่วบริเวณใกล้เคียง
2. ให้พนักงานขายออกติดต่อกับ Office หรือแหล่งลูกค้าที่มีคนจำนวนมาก เช่น ที่ทำการกรมสรรพากรเขต, สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ คอนโดอยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ฯลฯ

5.3 ลูกค้าทั่วไป

ลูกค้ากลุ่มนี้เป็นลูกค้าห้องจัดเลี้ยง สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้โรงแรมใช้สื่อโฆษณา คือ

1. ส่งพนักงานขายไปพบกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ และมีแนวโน้มที่จะจัดประชุมสัมมนา เพื่อสร้างความคุ้นเคย และส่งข้อมูลปัจจุบันให้แก่กลุ่มลูกค้าอย่างต่อเนื่อง การทำข่าวประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโรงแรมผ่านหน้าหนังสือพิมพ์ ต่างๆ

2. ลงโฆษณาในรายการวิทยุ หรือโทรทัศน์ โดยเลือกเป็นผู้อุปถัมภ์รายการเฉพาะที่มุ่งในกลุ่มผู้ดูหรือผู้ฟังเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มเป้าหมาย เช่น อุปถัมภ์รายการเพลงสากล และลงโฆษณาในข่าวสารบัตรเครดิตต่าง ๆ

ผู้แทนจำหน่ายและหลักเกณฑ์การแต่งตั้ง, สาระสำคัญของสัญญา

โรงแรมเอเชียกรุงเทพ โรงแรมเอเชียพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท-รังสิต โรงแรมเอเชียชะอำ โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค และโรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ ทั้ง 6 โรงแรม มีนโยบายการจำหน่ายเช่นเดียวกัน โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย จะเป็นผู้ติดต่อกับทางบริษัททัวร์ในประเทศ บริษัททัวร์ต่างประเทศ บริษัท ห้าง ร้าน องค์กรหน่วยงานราชการ และเอกชนต่างๆ ทั้งนี้ทางบริษัทไม่มีตัวแทนจำหน่ายแต่อย่างใด ส่วนโรงแรมในต่างประเทศ Quality Inn Long Beach - Signal Hill บริษัท มอบให้ Choice Hotels International เป็นผู้วางระบบบริหารและตัวแทนจำหน่าย

- ***ลักษณะของลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทและ / หรือบริษัทย่อย***

ลักษณะของลูกค้าไม่จำกัดเฉพาะรายใดรายหนึ่ง และไม่มีการประมูล ความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นไป ตามธุรกิจปกติที่มีความเชื่อถือ และเชื่อมั่นในคุณภาพของบริการ ความพอใจและความเข้าใจซึ่งกันและกัน

สำหรับลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะได้รับการประชาสัมพันธ์โรงแรมเอเชีย จากสื่อต่างๆ อาทิ เช่น ข่าวสารของสมาชิกผู้ถือบัตรเครดิตต่างๆ หรือสมาชิกสมาคมการค้า บริษัทห้างร้านต่างๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์ข่าวของโรงแรมที่ส่งให้ลูกค้าโดยตรง นอกจากนั้นจะเป็นลูกค้าที่เคยมาใช้บริการ และพอใจในการให้บริการที่มีมาตรฐานของโรงแรม จึงกลับมาใช้บริการซ้ำอีก

นโยบายการตั้งราคา

การกำหนดราคาจะขึ้นอยู่กับเป้าหมาย ซึ่งในแต่ละกลุ่มเป้าหมายจะมีกำหนดราคาที่แตกต่างออกไป ได้แก่

1. กลุ่มบริษัททัวร์ แบ่งออกเป็น
   1.1 บริษัททัวร์ในต่างประเทศ
   1.2 บริษัททัวร์ในประเทศ
2. กลุ่มสายการบิน
3. กลุ่มบริษัท
4. กลุ่มราชการ
5. กลุ่มองค์กรต่าง ๆ
6. กลุ่ม Internet
7. อื่นๆ หมายถึง แขกประจำที่เคยมาพัก แขก Walk in เป็นต้น

การกำหนดราคาในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ก็จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายๆ อย่าง เช่น ปริมาณลูกค้าที่คาดว่าจะได้จากการแข่งขันกันในตลาดนั้นๆ ความได้เปรียบเสียเปรียบในการเข้าถึงตลาดนั้นๆ

สิทธิหรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

- ไม่มี –

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กำลังการให้บริการและปริมาณการให้บริการ ในปี 2568 เปรียบเทียบปี 2567-2566

โรงแรมเอเชีย ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 590 ห้อง โดยมีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	1,620.00 บาท	1,477.36 บาท	1,356.02 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	89.32%	91.58%	89.00%

โรงแรมเอเชียพัทยา ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 305 ห้อง

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	1,016.12 บาท	1,018.67 บาท	914.70 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	53.84%	53.08%	52.58%

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ดำเนินธุรกิจโรงแรม 402 ห้อง และ**ห้องพักระยะยาว Service Apartment** จำนวน 110 ห้อง

โรงแรม	**2568**	**2566**	**2565**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	1,053.79 บาท	1,060.38 บาท	1,030.12 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	46.82%	41.20%	41.18%
ห้องพักระยะยาว Service Apartment	**2568**	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	26,938.15 บาท	30,248.99 บาท	30,287.88 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	17.12%	10.00%	5.83%

โรงแรมเอเชียชะอำ ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 214 ห้อง

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	952.77 บาท	916.93 บาท	928.62 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	47.76%	51.80%	43.43%

โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 76 ห้อง

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	1,258.72 บาท	963.08 บาท	827.78 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	37.43%	50.26%	43.78%

โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เชียงใหม่ ดำเนินธุรกิจห้องพัก ขนาด 35 ห้อง

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	1,551.36 บาท	1,627.61 บาท	1,380.00 บาท
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	52.58%	62.07%	41.49%

Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA. ดำเนินธุรกิจห้องพัก ขนาด 74 ห้อง

	2568	**2567**	**2566**
อัตราค่าเช่าห้องเฉลี่ย Average room rate	USD126.73	USD123.00	USD126.67
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย Occupancy rate	71.30%	74.00%	73.05%

ส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้ง 6 โรงแรมในประเทศไทย ประกอบด้วยโครงสร้างค่าใช้จ่ายในรูป เงินเดือน ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัตถุดิบ มีสัดส่วนโครงสร้างเดียวกัน

ธุรกิจการให้เช่าช่วงพื้นที่

(1) ลักษณะการบริการ และ การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ZEER") ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของกิจการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โครงการเซียร์รังสิต ซึ่งตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี-รังสิต กม. 28-29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โครงการมีเนื้อที่ประมาณ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา บริษัทได้ทำ สัญญาเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด ("DM") ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าตามสัญญาประมาณ 24 ปี ปัจจุบันในโครงการมีอาคารหลักทั้งหมด 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซียร์-รังสิต, อาคารศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต และ อาคารอพาร์ทเมนท์ เอเอ ทาวน์ โดยดำเนินการให้เช่าช่วงทั้งระยะสั้นและระยะยาวกับผู้ประกอบการค้าปลีก

ธุรกิจศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้าเซียร์รังสิต รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า ซึ่งเมื่อกลางปี 2543 บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่ โดยเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจจากลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไปมาเป็นขายสินค้าเฉพาะอย่าง โดยปรับเป็นศูนย์อิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์ ซึ่งได้รับการตอบสนองเป็นอย่างดี และมีผู้ประกอบการเข้ามาร่วมเช่าพื้นที่มากรายขึ้น ส่งผลให้ในปัจจุบันศูนย์การค้าเซียร์รังสิตเป็นศูนย์ขายคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ที่มีพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้าเซียร์รังสิต

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เป็นอาคาร 1 หลัง สูง 18 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) เป็นศูนย์การค้าเฉพาะด้านไอทีขนาดใหญ่ภายในอาคารมีการใช้สอยพื้นที่แบบผสม(Mixed-Use Development) ประกอบด้วยโรงแรม ศูนย์การค้า และเซอร์วิส-อพาร์ทเมนท์ โดยอาคารมีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 273,960 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 122,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 86,000 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 65,000 ตารางเมตร มีรายละเอียด พื้นที่ให้เช่าแต่ละชั้น ได้แก่

- <u>ชั้นใต้ดิน</u> ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร และร้านจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ได้แก่ ZEER MARKET ศูนย์อาหารท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น KFC, เอ็มเคสุกี้, บาร์บีคิวพลาซ่า, Pizza Company, Yayoi, Ozawa Ramen เป็นต้น
- <u>ชั้นที่ 1</u> ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าที่อยู่ในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ไฟฟ้า ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์มือถือ กล้องถ่ายภาพ อุปกรณ์ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ อะไหล่และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- <u>ชั้นที่ 2</u> ร้านค้าที่เช่า เป็นร้านค้าที่จำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ สินค้าสะสม เครื่องมือช่าง รวมถึงพื้นที่ลานโปรโมชั่นขนาดใหญ่ และมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้าขนาดใหญ่ เครื่องเสียง Hi-end ร้านหนังสือซีเอ็ด และ ร้านจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ กล้อง CCTV คอมพิวเตอร์ รวมไปถึงกลุ่มสินค้าเครื่องมือช่างหลายแบนด์ เช่น Total, DeWalt, Jedever, Ronix, Hachiko เป็นต้น
- <u>ชั้นที่ 3</u> ร้านค้าในชั้นนี้ ยังคงเป็นร้านค้าในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ต่าง ๆ รวมไปถึงอาณาจักรหุ่นยนต์ภายใต้ชื่อโครงการ Robot Realm ที่เป็นทั้ง Co-working และ Co-making Space ในการสร้างประกอบ แข่งขันหุ่นยนต์ และในชั้นนี้ยังมีศูนย์พระเครื่องเรียกว่าอาณาจักรพระเครื่องเซียร์รังสิต ซึ่งเป็นตลาดนัดพระเครื่องที่มีพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับต้นๆของประเทศไทย
- <u>ชั้นที่ 4</u> เป็นธนาคารพาณิชย์กว่า 6 ธนาคาร, สำนักงาน, คลังสินค้าของผู้เช่า และมีร้านค้าที่จำหน่ายซอร์ฟแวร์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ร้านซ่อมอุปกรณ์ถ่ายภาพโครงการ Robot Realm ส่วนขยายจากชั้น 3 และมีส่วนต่อขยายของอาณาจักรพระเครื่องเซียร์รังสิต รวมถึงสนามยิงปืน BB gun ในร่มที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

- ชั้นที่ 5 เปิดให้บริการเป็นศูนย์ประชุมและสัมมนาขนาดใหญ่ ชื่อ Diamond Hall ซึ่งมีพื้นที่เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51 ของพื้นที่ชั้น 5 ทั้งหมด สามารถรองรับผู้ใช้บริการสูงสุดประมาณ 4,000 คน
- ชั้นที่ 6 เป็นพื้นที่เช่าของโรงแรม และส่วนที่เหลือเป็นส่วนของงานระบบของอาคาร
- ชั้นที่ 7 – 9 เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งมีผู้เช่าเป็นบริษัทเอกชนทั่วไป และสำนักงานส่วนราชการ
- ชั้นที่ 10 – 17 เป็นพื้นที่ดำเนินธุรกิจของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 402 ห้อง และเซอร์วิส-อพาร์ทเมนท์ อีกจำนวน 110 ห้อง
- พื้นที่ให้เช่าบริเวณภายนอกรอบอาคาร มีการแบ่งซอยให้เช่าเป็นลักษณะของตลาดนัดและตลาดสด บริเวณด้านหน้าและรอบๆ อาคารเซียร์ รังสิต อีกด้วย มีพื้นที่รวมประมาณ 5,000 ตารางเมตร โดยคิดค่าเช่าในลักษณะวันต่อวันและรายสัปดาห์ และมีผู้เช่าอยู่หนาแน่น

บริษัทมีนโยบายให้เช่าพื้นที่แบบระยะสั้น 1- 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่าเป็นรายเดือน สำหรับพื้นที่เช่าภายนอกอาคารในลักษณะของตลาดนัดและตลาดสดบริเวณด้านหน้าและรอบๆ อาคารเซียร์ รังสิต มีการเรียกเก็บค่าเช่าในลักษณะวันต่อวันและรายสัปดาห์

พื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต

ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ (The Hub) พื้นที่อาคาร 48,231 ตารางเมตร เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และมีชั้นใต้ดินโดยตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านข้างของอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าส่วนขยายให้เช่า แก่ร้านค้าเสื้อผ้าและสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขายส่งและขายปลีก ร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นการขยายมาจากประตูน้ำ และโรงงานผู้ผลิต ปัจจุบันเปิดให้บริการชั้นใต้ดินเป็นลานจอดรถ , ชั้น 1-3 เป็นร้านค้าให้เช่า มีร้านค้าเปิดให้บริการแล้วกว่า 61% ของร้านค้าที่มี

อาคารอพาร์ทเมนท์ เอเอทาวน์

โครงการอพาร์ทเมนท์ (AA-TOWN) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต อาคารหอพักเป็นอาคารสูง 7 ชั้น มีห้องพักให้บริการ 130 ห้อง มีอัตราค่าเช่าประมาณ 4,500/4,800/5,500 บาทต่อเดือน ปัจจุบันมีผู้เช่า ประมาณร้อยละ 91%

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ปัจจุบันบริษัทได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าพื้นที่ 5 โครงการ แบ่งเป็นในประเทศ 3 โครงการ และต่างประเทศ 2 โครงการ ดังนี้

1. โรงแรมที่บริเวณหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

โรงแรมที่บริเวณหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นการลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม และอาคารพาณิชย์ ติดถนนร่วมจิตร อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และนำมาปรับปรุงอาคารโรงแรม จำนวน 214 ห้อง และห้องจัดเลี้ยง สัมมนาต่างๆ และเริ่มเปิดดำเนินการ “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ตั้งแต่ปลายปี 2553 โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด เช่าอาคารโรงแรม เพื่อเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อ “โรงแรมเอเชียชะอำ” ซึ่งสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2571

2. พื้นที่ให้เช่า Glendale, Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา

พื้นที่ให้เช่า Glendale, Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นการลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าให้เช่า (Community Mall) ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนขนาดใหญ่ ที่ตั้งล้อมรอบด้วยบ้านพักอาศัย ห่างจาก Downtown ของ Los Angeles ประมาณ 7 ไมล์ ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เช่ามาแล้วกว่า 5 ปี รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว 11,735 ตารางฟุต หรือร้อยละ 100 ของพื้นที่ให้เช่า

3. พื้นที่ให้เช่า ลานสุข พลาซ่า , โรงแรมดาร์เลย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม เพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยจัดตั้งใหม่ ซึ่งปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบลช้างม่อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยศักยภาพของทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส ปัจจุบันบริษัท สปาฯ ได้ปรับปรุงเป็นโรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ และเปิดให้บริการแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561 โดยมีบริษัท เอเชีย - แอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด เช่าเพื่อดำเนินกิจการห้องพักให้เช่า 116 ห้อง ส่วนลานสุข พลาซ่า ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ทำร้านอาหาร ร้านขายของฝาก ประมาณ 52% ของพื้นที่สำหรับเช่า

4. Quality Inn Long Beach - Signal Hill, Los Angeles, USA.

โรงแรมควอลิตี้ อินน์ ที่สหรัฐอเมริกา มีเนื้อที่ 1.83 เอเคอร์ (4.5ไร่) ภายใต้ Francise Brand ชื่อ “Quality Inn” ของ Choice Hotels International ในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี

5. โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด บริษัทย่อย ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องพัก อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ซื้อในราคา 86.4 ล้านบาท โดยมีบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด เช่าเพื่อดำเนินกิจการห้องพักให้เช่า ขนาด 35 ห้อง

(2) การตลาดและภาวะการแข่งขัน

นโยบายและลักษณะการตลาด

❖ **การกำหนดนโยบายของศูนย์การค้า**

นโยบายของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต มีความชัดเจนในการวางตำแหน่งทางการตลาด เป็นศูนย์รวมธุรกิจไอทีและอิเล็กทรอนิกส์ ครบวงจร และมีขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าจากกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคอีสาน เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นปากประตู (Gate Way) เข้ากรุงเทพฯ

ปัจจุบันภายในโครงการศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ประกอบด้วยอาคารธุรกิจ 3 อาคาร คือ ศูนย์การค้าไอที เซียร์ – รังสิต, ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ และอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต เปิดให้บริการพื้นที่ส่วนของศูนย์การค้าทั้งหมด 6 ชั้น โดยชั้น B ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ศูนย์อาหาร และซูเปอร์สโตร์ ชั้น 1,2,3 ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้จำหน่ายคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ส่วนชั้น 4 ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้เป็นธนาคารสำนักงาน คลังสินค้า และชั้น 5 จัดเป็นห้องประชุมสัมมนาของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ท และศูนย์ประชุมแสดงสินค้า Diamond Hall ขนาด 9,000 ตารางเมตร

ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ (The Hub) เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน พื้นที่อาคาร 48,231 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านข้างของอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิตในปัจจุบัน ศูนย์การค้าแห่งใหม่นี้จะมีลักษณะเป็นศูนย์การค้า ส่วนขยายให้เช่าแก่ร้านค้าเสื้อผ้าเพื่อขายส่งและขายปลีก รวมถึงสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะคล้ายคลึงกับศูนย์การค้า ประตูน้ำ เช่น ศูนย์การค้าแพลตทินัม ปัจจุบันเปิดให้บริการ ชั้นใต้ดินเป็นลานจอดรถ ชั้น 1 และ 2 เป็นร้านค้าให้เช่า ในปี 2568 ได้เปิดให้บริการพื้นที่สำหรับกลุ่ม Outdoor & Camping มีพื้นที่กว่า 8,000 ตร.ม. ส่วนชั้น 3 เปิดให้บริการสำหรับโรงพยาบาลแพทย์รังสิต (หน่วยงานประกันสังคม)

โครงการอพาร์ทเมนท์ (AA-TOWN) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีห้องพักให้บริการ 130 ห้อง มีอัตราค่าเช่าประมาณ 4,500/4,800/5,500 บาทต่อเดือน อาคารหอพักเป็นอาคารสูง 7 ชั้น

❖ **วัตถุประสงค์ทางการตลาด**

1. เพิ่มพื้นที่ให้บริการในรูปของพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่พักอาศัย
2. เพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้ ลูกค้ารู้จักศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต และ ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับมากขึ้น

3. เพิ่มกลุ่มร้านค้าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับคอมพิวเตอร์มากขึ้น
4. เพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่เช่าพื้นที่อยู่ในศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต
5. เพิ่มกลุ่มลูกค้าของโครงการนอกเหนือจากกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับคอมพิวเตอร์ ได้แก่ กลุ่มลูกค้าค้าส่งที่สนใจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ

❖ กลยุทธ์ทางการตลาด

ศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ ได้ร่วมกับผู้ค้ารายใหญ่ภายในศูนย์ จัดทำแผนการตลาดร่วมกัน เพื่อส่งเสริมให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้น เพิ่มผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ให้มีมากขึ้นเพื่อรองรับลูกค้าได้ทุกๆ กลุ่มเปิดให้บริการพื้นที่เพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการขยายฐานกลุ่มลูกค้าให้กว้างยิ่งขึ้น เพิ่มพื้นที่ส่วนการศึกษาในด้านเทคโนโลยี และสถาบันสอนภาษา เพื่อเป็นแหล่งความรู้ให้กับลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป

❖ จุดเด่นจุดด้อยทางการตลาด

ในปัจจุบันศูนย์การค้าไอทีเซียร์ รังสิต เป็นที่รู้จักของกลุ่มผู้ใช้ไอทีในระดับประเทศ เนื่องจากมีจุดเด่นหลายประการ จุดเด่นของศูนย์ฯ คือ

1. เป็นศูนย์ ไอที ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ภายใต้ชื่อ “ไอที เซียร์-รังสิต”
2. ศูนย์เปิดให้บริการสินค้าด้านอุปโภคและบริโภคเพิ่มเติม ทำให้ลูกค้าส่วนมากสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ครบถ้วนและหลากหลายมากขึ้น
3. ชั้นใต้ดินของศูนย์ฯ เป็นแหล่งรวมร้านอาหารทุกประเภท
4. พื้นที่ลานจอดรถสะดวกสบาย และทางศูนย์ได้ปรับปรุงพื้นที่หลังอาคารเป็นลานจอดรถเพิ่มเติม
5. ภายในโครงการมีศูนย์การค้าส่ง เสื้อผ้า เครื่องประดับขนาดใหญ่ และมีที่พักอาศัย คุณภาพดีให้บริการอีกด้วย ในส่วนจุดด้อยที่ยังต้องทำการแก้ไข อาทิ การจราจรหน้าโครงการ ให้ความสะดวกแก่ลูกค้าเข้าและออก, การสร้างภาพลักษณ์ของโครงการใหม่ให้เป็นที่รู้จัก

❖ <u>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</u>

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีกลุ่มลูกค้ากลุ่มใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีกำลังซื้อที่แตกต่างกัน ดังนี้

<u>กลุ่มลูกค้าทางตรง</u> ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์ โดยจำหน่ายสินค้าประเภทคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และร้านค้าอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับลูกค้าในกลุ่มนี้จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มย่อย คือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้เช่าหลัก (Anchor) จะเป็นกลุ่มผู้เช่าร้านค้า เพื่อจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า กล้องถ่ายรูป และเครื่องเสียง ซึ่งจะเป็นร้านค้าทั้งรายใหญ่และรายย่อย ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ หรือถือว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายหลักภายในศูนย์การค้า โดยบริษัทมีการคัดสรรร้านค้าที่มีคุณภาพและสามารถสร้างฐานลูกค้าเพื่อการเติบโตในระยะยาว เช่น ไอทีซิตี้ , ฟิวเจอร์เอวี , นัฐพงษ์เซลล์แอนด์เซอร์วิส และอมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

กลุ่มที่ 2 กลุ่มผู้เช่าร่วม (Co-Tenant) เป็นร้านที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้ครอบคลุมความต้องการของผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์ และชุมชนบริเวณใกล้เคียง ที่เข้ามาใช้บริการ เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์, ร้านอาหารและเครื่องดื่ม, ร้านซุปเปอร์มาร์เก็ต, ร้านหนังสือ, ธนาคาร, สำนักงานของราชการ, เอกชน และสำนักงานของร้านค้าภายในศูนย์การค้า เป็นต้น

<u>กลุ่มลูกค้าทางอ้อม</u> เป็นกลุ่มผู้ที่เข้ามาใช้บริการซื้อสินค้าภายในศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่พักอาศัย หรือศึกษาอยู่ในย่านรังสิตและบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากในย่านนี้มีหมู่บ้านอยู่ เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่หน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน สถาบันการศึกษา และที่อยู่อาศัยในบริเวณ ใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งยังมีการขยายโครงการคมนาคมของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต เป็นต้น

❖ ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

สืบเนื่องจากนโยบายรัฐบาลที่ส่งเสริมด้านอุตสาหกรรม สื่อสาร คอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ และจากทำเล ที่ตั้งของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ที่อยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ซึ่งในบริเวณดังกล่าวเป็นทำเลต่อเนื่องไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันตก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในย่านนี้ค่อนข้างสูง เช่น ย่านลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี , ดอนเมือง , สายไหม ทำให้ทำเลดังกล่าวเป็นทำเลที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจด้านคอมพิวเตอร์ สื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ การขยายตัวด้านอุปสงค์ในธุรกิจดังกล่าวมีสูงขึ้น โครงการศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นโครงการที่มีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวได้ดี ทำให้อัตราการ ให้เช่าพื้นที่มีเพิ่มขึ้นและจากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม พื้นที่ในโครงการจึงมีการเข้าจองและประกอบกิจการ ตลอดจนการเข้าใช้พื้นที่ของ ผู้ประกอบการรายสำคัญที่สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้า เช่น Tops Supermarket, Office Depot, KFC, McDonald, MK Restaurant, Pizza Hut, Future AV, ธนาคารพาณิชย์กว่า 7 แห่ง และโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท เป็นต้น ทำให้ฐานลูกค้าของโครงการศูนย์ การค้า เซียร์ รังสิต ขยายจากลูกค้ากลุ่มคอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์เป็นกลุ่มลูกค้า ที่เข้ามาพักผ่อนและซื้อสินค้ามากขึ้น

นโยบายการแข่งขันด้านราคา

เนื่องจากศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินกิจการ ทั้งของบริษัทและของร้านค้าที่มาเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าในระยะยาว จึงมีนโยบายกำหนดราคาเช่าให้เหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนพื้นที่เช่าและต้นทุนการบริการของบริษัท ทั้งด้านการได้มาของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง การต่อเติมค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ การประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย
- ต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการ ตามแนวทางมุ่งเน้นการเติบโตร่วมกันในระยะยาว โดยสนับสนุนการเติบโตของผู้ประกอบการร้านค้าภายในศูนย์การค้าเซียร์รังสิต จึงคำนึงถึงต้นทุนที่สามารถรองรับได้ของร้านค้าแต่ละประเภทธุรกิจ และระยะเวลาการสร้างฐานลูกค้าของร้านค้าและภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยการจัดสรรพื้นที่ และกำหนดราคาให้เหมาะสมกับร้านค้าแต่ละประเภท
- การเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไข กับศูนย์การค้าอื่น ในบริเวณใกล้เคียง ที่มีพื้นที่ร้านค้าในลักษณะใกล้เคียงกัน

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัท คือ การบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าและสาธารณูปโภค และการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

การบริหารพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค

บริษัทจะมีการทำสัญญากับผู้เช่าส่วนใหญ่ ในลักษณะสัญญาเช่าระยะสั้น อายุสัญญาน้อยกว่า หรือเท่ากับ 3 ปี โดยบริษัทจะจัดให้มีพนักงานการตลาดคอยติดตามสถานะความเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าพื้นที่ทุกเดือน ในปัจจุบันมีผู้ประกอบกิจการมาแสดงความจำนงในการขอเช่าพื้นที่อยู่จำนวนมาก หากมีผู้เช่าใดแจ้งความจำนงในการยกเลิกการเช่า ทางบริษัทจะพิจารณาและแจ้งไปยังผู้ประกอบการรายใหม่ให้ทราบถึงพื้นที่ว่างทันที

ในการบริหารพื้นที่เช่าขนาดใหญ่นั้น บริษัทมีรายชื่อผู้แสดงความจำนงส่วนหนึ่ง และอีกทางหนึ่งบริษัทได้ทำการตลาดในเชิงรุก โดยได้ติดต่อผู้เช่าเป้าหมายโดยตรง เช่น กลุ่มสถาบันสอนพิเศษและสอนภาษา กลุ่มสำนักงาน เพื่อให้บริษัทสามารถจัดการพื้นที่ขนาดใหญ่ได้อย่างเหมาะสมต่อการจัดกลุ่มพื้นที่ และเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้า และบริษัทมีการให้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมทางการตลาด (Promotion Area) โดยจะมีการดำเนินการร่วมกันกับผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ จัดกิจกรรมทางการตลาด ตามช่วงเวลาและเทศกาลต่างๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย และการซื้อหรือใช้บริการซ้ำของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า

เพื่อรองรับการเติบโตของจำนวนผู้เช่าที่มากขึ้น บริษัทได้ปรับเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เหมาะสมต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ใช้บริการ ทั้งด้านระบบไฟฟ้า แสงสว่าง ระบบน้ำดีน้ำเสีย ระบบการจราจร บริเวณที่จอดรถและบริเวณทางด้านหน้าศูนย์การค้า

<u>โครงการโรงแรมที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี</u>

เนื่องจากโครงการนี้เป็นการให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม ปัจจุบันได้พัฒนาห้องประชุมสัมมนาและสระว่ายน้ำเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใดๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

<u>โครงการศูนย์การค้า Glendale , Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา</u>

ในการบริหารจัดการโครงการ แก่ผู้เช่านี้ บริษัทได้ว่าจ้างให้บริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินแห่งหนึ่ง เป็นผู้ดูแลโครงการและรายงานผลการจัดเก็บรายได้ , ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมต่างๆ ให้แก่บริษัท เป็นประจำทุกๆ เดือน โดยบริษัทส่งเจ้าหน้าที่บริษัทเข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

<u>โครงการโรงแรมดาร์เลย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่</u>

เนื่องจากโครงการนี้ให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม บริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใด ๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

<u>โครงการศูนย์การค้า ลานสุขพลาซ่า จังหวัดเชียงใหม่</u>

ในปี 2562 บริษัทดำเนินการก่อสร้างและตกแต่งโครงการ เพื่อให้เป็นโครงการที่รวมร้านค้าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่นิยมในจังหวัดเชียงใหม่ เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่ปี 2564

<u>โครงการโรงแรม Quality Inn Long Beach – Signal Hill</u>

ในการบริหารจัดการโรงแรม บริษัทใช้การบริหารงานภายใต้ Francise Brand ชื่อ Quality ของ Choise International Hotels ในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี ซึ่งในปี 2562 บริษัทได้ปรับปรุงตามแบบมาตรฐานของ Choise

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4

<u>ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน</u>	**<u>ลักษณะกรรมสิทธิ์</u>**
1. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม/อาคารจอดรถ/อาคาร สำนักงาน รวมเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ ตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร *ประกอบธุรกิจ "โรงแรมเอเชีย"*	ASIA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สิทธิการเช่าอาคาร 4 ชั้น ซ.พญานาค เขตราชเทวี กรุงเทพ *ใช้เป็นอาคารสำนักงานของโรงแรมเอเชีย*	ASIA ทำสัญญาเช่า กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ปี 2525 มีการต่ออายุตลอดมา ปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่า 20 ปี ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2575

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์
3. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น และอาคารหอพักพนักงาน 7 แปลง รวมเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี (ติดภาระผูกพัน เนื้อที่ 49-2-65.7 ไร่) *ประกอบธุรกิจ "โรงแรมเอเชียพัทยา"*	บจก.เอเชียพัทยา (AP) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน
4. สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมจำนวน 11 ชั้น พื้นที่เช่า 39,380 ตร.เมตร ตั้งอยู่ที่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.คูคต จ.ปทุมธานี มีค่าสิทธิการเช่า 600 ล้านบาท *ประกอบธุรกิจ "โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท"*	บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) (ผู้เช่า) ทำสัญญากับ บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ZP) (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 42 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2539 ถึง 31 มีนาคม 2582 (อายุสัญญาคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน)
5. สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต และอาคาร ภายใต้สัญญาเช่าและอุปกรณ์	บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า) ZP กับ บจก.ดอนเมืองแกรนด์ (ผู้ให้เช่า) DM ทำสัญญาเช่าระยะยาวรวม 55 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2536 ถึง 31 มีนาคม 2591 (อายุสัญญาคงเหลือ 23 ปี 3 เดือน)
6. ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 46 ตารางวา อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ประกอบด้วย (1) ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม 17 ชั้น 1 หลัง และอาคาร 4 ชั้น มีห้องพัก รวม 214 ห้อง (รวมที่ดิน 31 แปลง) *ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียชะอำ*	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 พฤศจิกายน 2568 ถึง 31 ตุลาคม 2571)
(2) ที่ดินเปล่า และ อาคารพาณิชย์ ถ.ร่วมจิตร	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้
7. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต.ช้างม่อย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ เป็นโรงแรมและพลาซ่า เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 29.3 ตารางวา *ประกอบธุรกิจ โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่*	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2570)
8. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต. หนองควาย อ.หางดง จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา เป็นอาคารสูง 3 ชั้น 1 อาคาร, อาคารสูง 2 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 1 อาคาร มี ห้องพัก 35 ห้อง *ประกอบธุรกิจ โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค*	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 พฤษภาคม 2568 ถึง 30 เมษายน 2571)

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์
9. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles., U.S.A. *ประกอบธุรกิจ ร้านค้าให้เช่า 11 ร้านค้า*	Zeer Oversea LLC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน
10. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ Quality Inn Long Beach Signal Hill CA, USA. เนื้อที่ 1.83 เอเคอร์(4.5 ไร่) เป็นอาคารโรงแรม มีห้องพัก 74 ห้อง, อาคารร้านค้า 6 ห้อง	Zeer Long Beach LLC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน

การประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีการตีราคาทรัพย์สินใหม่ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี รายละเอียดในเอกสารแนบ 4

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ - ไม่มี-

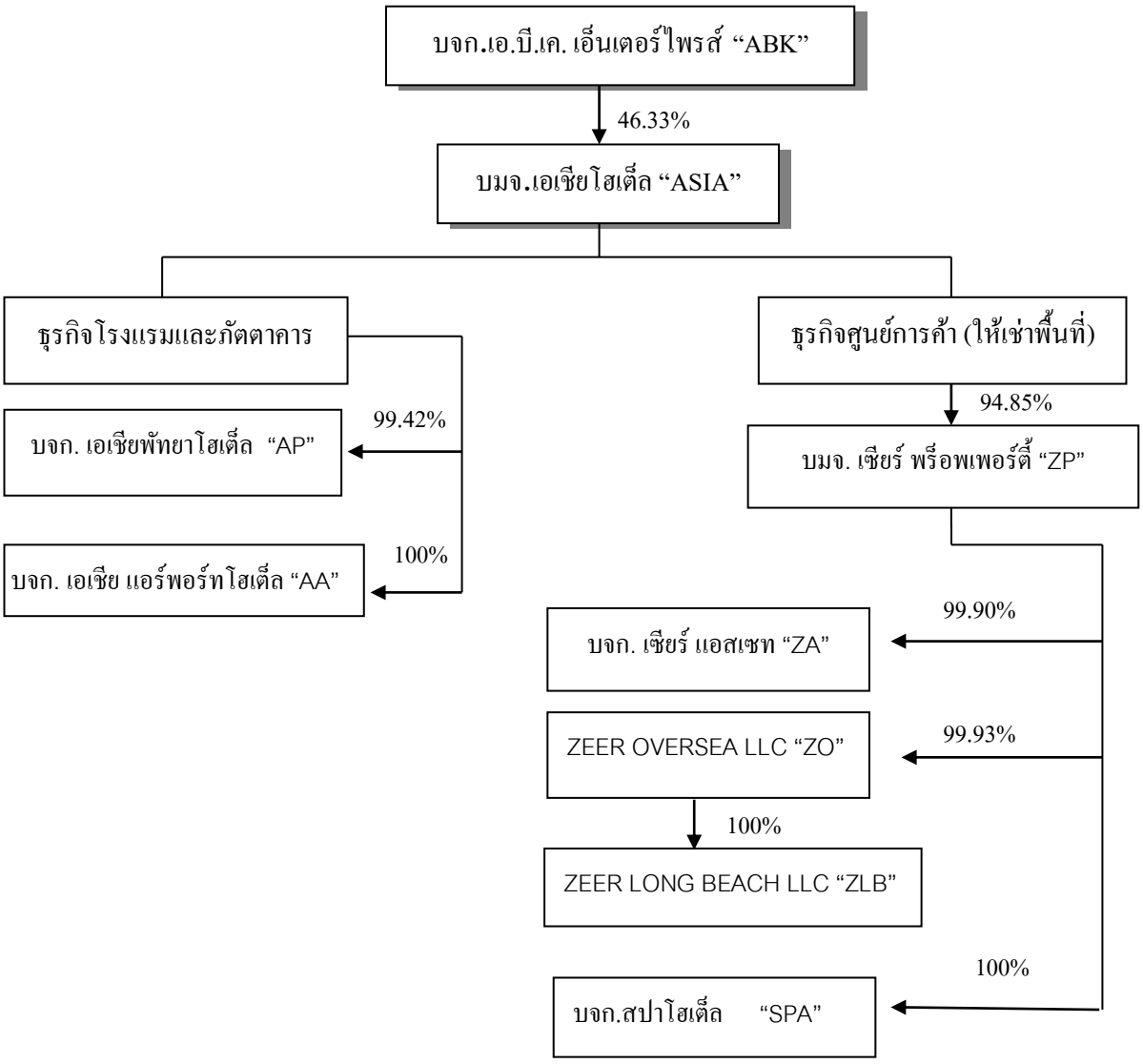
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเตชะหรูวิจิตร ปัจจุบันมีบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 46.33

บริษัทประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) ซึ่งเดิมบริษัทมีการกำหนดนโยบายแบ่งแยกธุรกิจของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเต็ล (ธุรกิจโรงแรม) กับ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ตั้งแต่ปี 2553 แต่ต่อมาต้นปี 2560 มีการพิจารณาทบทวนนโยบายดังกล่าว ด้วยเห็นว่าตลอดเวลาที่มีการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหลายประการ จึงนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 พิจารณาอนุมัติยกเลิกการใช้นโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องดังกล่าว และได้รับการอนุมัติแล้วปัจจุบันไม่มีนโยบายแบ่งการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด

<u>โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</u>



นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

	ที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ประเภทของหุ้น	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด (%)
บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	352 หมู่ 2 ถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี	ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	120.0	1,193	99.42%
บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	99/2 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจโรงแรมและ Service-Apartment และภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	495.0	4,949,993	100.0%
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจให้เช่าช่วง	หุ้นสามัญ	225.0	213,412,200	94.85%
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด * "ZA" ถือหุ้นโดย "ZP"	165 ซ.รังสิต-นครนายก 20 ถนนรังสิต- นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	30.0	299,699	99.90%
ZEER OVERSEA LLC.,* "ZO" ถือหุ้นโดย " ZP"	2662 22nd Avenue San Francisco, CA., USA 94116	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	หุ้นสามัญ	US$ 8,850,000	US$ 8,844,000	99.93%
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด * "SPA" ถือหุ้นโดย"ZP"	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	175.0	17,499,987	100.0%
ZEER LONG BEACH LLC* "ZLB" ถือหุ้นโดย " ZO"	3201 E.Pacific High way, Signal Hill, CA, U.S.A	ธุรกิจโรงแรม				100.0%

หมายเหตุ * *ZP ถือหุ้นสัดส่วน 99.90% , 99.93% และ 100% ใน ZA, ZO และ SPA ตามลำดับ ส่งผลให้ASIA ถือหุ้นทางอ้อม*

1.3.2 บริษัทไม่มีบุคคลที่ถือหุ้นทั้งในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทดังกล่าว

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ABK) เป็น Holding Company ถือหุ้นบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) ร้อยละ 46.33 และมีรายได้จากเงินปันผลที่มาจาก ASIA เท่านั้น มิได้ประกอบกิจการอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือ ความจำเป็นต้องพึ่งพิง บริษัท ABK ถือหุ้นโดยกลุ่มเตชะหรูวิจิตร ร่วมกับบุคคลภายนอก

ปัจจุบันกลุ่มเตชะหรูวิจิตรที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นในบริษัท ABK ร้อยละ 29.71 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 70.29 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มเตชะหรูวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบันถือหุ้นในบริษัท ASIA ทางตรงร้อยละ 19.67 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม ใน ASIA คิดเป็นร้อยละ 67.12

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 มีดังนี้ :-

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	148,240,000	46.325
2.	นางพรพรรณ ตันอริยกุลและคู่สมรส	35,727,750	11.165
3.	นายสุรพล เตชะหรูวิจิตรและคู่สมรส	15,808,330	4.940
4.	นายพัชรพล เตชะหรูวิจิตร	14,470,000	4.522
5.	นายวุฒิเมธ เลิศวิลัย	11,529,990	3.603
6.	นายสมศักดิ์ คมวุฒิชัย	8,609,000	2.690
7.	MR. SOH CHEE YONG	7,650,000	2.391
8.	นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	5,619,960	1.756
9.	นางมยุรี วงแก้วเจริญ	5,512,000	1.722
10.	นายวิชัย อรุณกมลศรี	5,396,000	1.686
	รวม	**258,563,030**	**80.801**

<u>หมายเหตุ</u> : *การนับจำนวนหุ้นนับรวมผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (นับรวมผู้ถือหุ้นและคู่สมรส รวมถึงบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)*

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการจัดการของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น
1. กลุ่มครอบครัว เตชะหรูวิจิตร	**81,280,220**	**25.400**
นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	5,619,960	1.756
นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร และ	14,735,000	4.605
นางอารีย์ เตชะหรูวิจิตร คู่สมรส	1,073,330	0.335
นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	1,459,000	0.456
นางสาวสิรภัทร เตชะหรูวิจิตร	3,000,000	0.938
นายพัชรพล เตชะหรูวิจิตร	14,470,000	4.522
นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร	2,266,660	0.708
นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร	210,600	0.066
นายภูมิ เตชะหรูวิจิตร	677,260	0.212
นางพรพรรณ ตันอริยกุล และ	34,723,750	10.851
นายสามารถ ตันอริยกุล คู่สมรส	1,004,000	0.314
นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	2,040,660	0.638
2.บจก.เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์	**148,240,000**	**46.325**
3.บจก.พัทยาโฮเต็ล เทรดดิ้ง	**3,600,000**	**1.125**

บุคคลในกลุ่มตระกูลเตชะหรูวิจิตร ถือหุ้นในบริษัทรวมกันทั้งหมด 86,190,880 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.93 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มเตชะหรูวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบัน ถือหุ้นในบริษัททางตรงร้อยละ 19.67 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตามหมายเหตุในข้อ (ก) ร้อยละ 47.45 รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทร้อยละ 67.12 มีดังนี้

บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเตชะหรูวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 29.71 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 70.29

บริษัท พัทยาโฮเต็ล เทรดดิ้ง จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเตชะหรูวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 69.17 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 30.83

นอกจากนี้ ไม่มีการจัดทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 320 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 320 ล้านหุ้น (320,000,000) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

-ไม่มี-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

- ***บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)***

: บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมายแล้วของงบการเงินเฉพาะบริษัท **ปัจจุบัน บริษัทตั้งสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว (สำรองร้อยละ 10 เป็นเงิน 50 ล้านบาท ของทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท)** อย่างไรก็ตาม อัตราการจ่าย เงินปันผลดังกล่าว จะขึ้นกับกระแสเงินสดและการลงทุนของบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายและความจำเป็นอื่น

ประวัติการจ่ายเงินปันผล 3 ปี ที่ผ่านมา

รอบผลประกอบการ	เงินปันผลต่อหุ้น	วันจ่ายปันผล
1 ม.ค. 2568 – 30 ก.ย. 2568	0.084	12 ธ.ค. 2568
1 เม.ย. 2567 – 31 ธ.ค. 2567	0.13	9 พ.ค. 2568
1 ม.ค. 2567 – 31 มี.ค. 2567 และกำไรสะสม	0.13	8 ส.ค. 2567
1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	0.00	งดจ่ายปันผล
1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	0.00	งดจ่ายปันผล

เนื่องจากในช่วงปี 2563 ถึงปี 2566 บริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโควิด-19 เป็นอย่างมาก ทำให้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทขาดทุนทั้งธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ จึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ ต่อมาปี 2567 สถานการณ์การท่องเที่ยวดีขึ้น ผลประกอบการดีขึ้น คณะกรรมการบริษัทเริ่มอนุมัติเงินปันผลระหว่างกาล จากผลประกอบการไตรมาส 1/2567 และกำไรสะสม เป็นต้นมา

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

- ***บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด***

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกันเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

- ***บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด***

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกันเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

- ***บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)***

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกันเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึงร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ปัจจุบันสำรองตามกฎหมายครบแล้ว

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยนำหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) มาใช้เพื่อให้สอดคล้องกันทั้งในระดับองค์กรและระดับกิจกรรมเพื่อให้การดำเนินงานบรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่ดี

บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมถึงการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นของบริษัท ไว้ดังนี้

1. ส่งเสริมและพัฒนาให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ มีความรู้ ความเข้าใจ ตระหนักถึงความสำคัญ และมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องทั่วทั้งองค์กร
2. มุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงในเชิงป้องกัน แก้ไข และปรับปรุง อย่างโปร่งใสและถูกต้อง เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของระบบการควบคุมภายในที่ดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กร
3. ให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนปฏิบัติงานภายในองค์กร ทั้งด้านการปฏิบัติงาน การบริหารการเงิน และการบริหารการลงทุน
4. พัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องให้สอดคล้องกับพันธกิจหลัก และมีการติดตามประเมินผล เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
5. กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชั่น เป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานขององค์กร
6. จัดทำเอกสาร คู่มือ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน เพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจัง

วิสัยทัศน์การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยง เป็นเครื่องมือสำหรับนำองค์กรไปสู่การบริหารจัดการที่เป็นธรรมาภิบาล เพื่อ บรรลุจุดมุ่งหมายขององค์กร

วัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทจะกระตุ้นให้พนักงานทุกคนตระหนักถึง ความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ในอนาคตการบริหารความเสี่ยงจะเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานตามปกติ จนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยง

1. เพื่อให้ฝ่ายบริหารและฝ่ายปฏิบัติการเข้าใจหลักการ และกระบวนการบริหารความเสี่ยงของกิจการ
2. เพื่อให้ฝ่ายปฏิบัติงานรับทราบขั้นตอนและกระบวนการในการวางแผนบริหารความเสี่ยง
3. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงในหน่วยงานทุกระดับ
4. เพื่อเป็นเครื่องมือในการสื่อสาร และสร้างความเข้าใจ ตลอดจนเชื่อมโยงการบริหารความเสี่ยงกับระบบการความคุมภายในของกิจการ
5. เพื่อลดโอกาสและผลกระทบทางลบที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท

เป้าหมายของการบริหารความเสี่ยง

1. ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ได้มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนด
2. ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท สามารถระบุวิเคราะห์ ประเมินความเสี่ยงและจัดการความเสี่ยง ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
3. แผนบริหารความเสี่ยงสามารถนำไปใช้ในการบริหารงานที่รับผิดชอบ
4. ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท มีความรับผิดชอบต่อการบริหารความเสี่ยง
5. การบริหารความเสี่ยงได้รับการปลูกฝังจนเกิดเป็นวัฒนธรรมขององค์กร

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- ***ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และภูมิรัฐศาสตร์***

บริษัทและบริษัทย่อย ตระหนักถึงความเสี่ยงจากปัจจัยมหภาคที่มีความเชื่อมโยงกัน ทั้งภาวะเศรษฐกิจการท่องเที่ยว และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. **ด้านเศรษฐกิจและการเงิน:** ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและในประเทศ ภาวะเศรษฐกิจถดถอย อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจกระทบต่อกำลังซื้อและชะลอความต้องการเดินทางของนักท่องเที่ยว รวมถึงความผันผวนของค่าเงินบาทที่ส่งผลโดยตรงต่อรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ
2. **ด้านภูมิรัฐศาสตร์:** สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศ สงครามการค้า หรือความตึงเครียดทางการเมืองโลก อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยในการเดินทาง (Travel Sentiment) การเปลี่ยนแปลงเส้นทางการบิน หรือทำให้ราคาพลังงานเชื้อเพลิงสูงขึ้น ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของการเดินทาง
3. **ด้านนโยบาย:** การเปลี่ยนแปลงนโยบายระหว่างประเทศ มาตรการกีดกันทางการค้า การจำกัดวีซ่าหรือมาตรการภาษี อาจเป็นอุปสรรคที่ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายลดลงและกระทบต่อรายได้รวมของบริษัท

- ***ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาด***

ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวเผชิญกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของคู่แข่งห้องพักทั้งจากโครงการโรงแรมใหม่และการปรับปรุงโรงแรมเดิมของผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ส่งผลให้จำนวนห้องพักในตลาดเพิ่มสูงขึ้น นำไปสู่การแข่งขันด้านราคา อีกทั้งยังมีการเติบโตของคู่แข่งรูปแบบใหม่ และที่พักทางเลือก (Alternative Accommodation) อาทิ คอนโดมิเนียมปล่อยเช่ารายวัน โฮสเทล และเซอร์วิสอพาร์ตเมนท์ ซึ่งเข้ามาเป็นทางเลือกที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวและมีโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างจากโรงแรมรูปแบบเดิม

- ***ความเสี่ยงด้านบุคลากร***

บริษัทและบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนธุรกิจ โดยในปี 2568 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการแรงงานในตลาด เพิ่มสูงขึ้นทั้งจากการเปิดตัวของโรงแรมใหม่และการขยายธุรกิจของผู้ประกอบการรายเดิม ทำให้เกิดภาวะการแข่งขันเพื่อดึงดูดและแย่งชิงบุคลากรที่มีศักยภาพ (Talent War) ที่รุนแรงขึ้น บริษัทมุ่งมั่นที่จะรักษาความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร (Employee Engagement) พร้อมทั้งพัฒนาโครงสร้างการบริหารงานบุคคลให้มีความยืดหยุ่น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

- ***ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและความปลอดภัยข้อมูล (Cybersecurity)***

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและความปลอดภัยข้อมูล (Cybersecurity) ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะจากการโจมตีทางไซเบอร์ที่อาจนำไปสู่การรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า หรือการล่มของระบบจองห้องพัก ซึ่งไม่เพียงแต่สร้างความเสียหายทางการเงิน แต่ยังส่งผลต่อชื่อเสียงและความเชื่อมั่นของลูกค้าในระยะยาว นอกจากนี้การที่ระบบเทคโนโลยีล้าสมัยและไม่สามารถปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงทางดิจิทัล อาจทำให้บริษัทสูญเสียความสามารถในการแข่งขันและโอกาสทางธุรกิจ บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับการป้องกันความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี และความปลอดภัยข้อมูลอย่างรอบด้าน เพื่อรักษาความมั่นคงทางธุรกิจ และสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในระยะยาว

- ***ความเสี่ยงการลงทุนต่างประเทศ***

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (ZP) ยังคงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทพื้นที่เช่า และโรงแรมในสหรัฐอเมริกา โดยมีรายได้เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (USD) ซึ่งทำให้บริษัทเผชิญความเสี่ยงจากความ ผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจส่งผลต่อผลกำไรหรือขาดทุนทางบัญชี

เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น การทำสัญญาซื้อขายเงินตราล่วงหน้า (Forward Contract) และบริหารรายได้-ค่าใช้จ่ายเป็นสกุลเงินเดียวกัน (Natural Hedge) โดยนำรายได้จากดอลลาร์สหรัฐมาชำระค่าใช้จ่ายในสกุลเดียวกัน นอกจากนี้ บริษัทติดตามแนวโน้มค่าเงินและเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด เพื่อประกอบ การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ รวมถึงบริหารโครงสร้างเงินกู้ในสกุลเงินที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยง บริษัทมุ่งมั่นรักษาเสถียรภาพทางการเงินและกระแสเงินสด เพื่อลดผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

- ***ความเสี่ยงด้านการเงิน***

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารการเงินอย่างระมัดระวัง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มียอดเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งหมดประมาณ 1,500.77 ล้านบาท คิดเป็นหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) 0.25 เท่า (คำนวนเฉพาะดอกเบี้ยเงินกู้ที่มาจากสถาบันการเงิน) โดยดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทส่วนใหญ่อ้างอิง กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ในส่วนของความเสี่ยงนั้นคือความผันผวนของดอกเบี้ย MLR ตามสภาวะ ของตลาดเงิน อาจกระทบถึงกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ในอนาคต ทางบริษัท และบริษัทย่อยได้มีมาตรการลดความเสี่ยง โดยจัดทำประมาณการรายรับ-รายจ่าย อย่างสม่ำเสมอ ดูกระแสเงินสด ให้เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ ในช่วงวิกฤตกับการปรับปรุงพื้นที่ขายห้องอาหารเพื่อรองรับการเปิดบริการใ นอนาคต ทั้งนี้ มีมาตรการ ควบคุมสัดส่วนของ D/E Ratio ไม่ให้สูงเกินไป อีกทั้งบริษัทมีศักยภาพของการระดมเงินทุนผ่านตลาดทุน ตามกลไกของตลาดหลักทรัพย์ฯ

---

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

การจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ รายงานความยั่งยืนขององค์กร เป็นเรื่องที่รวบรวมความเคลื่อนไหวของการดำเนินกิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัท กิจกรรมภายในและภายนอกของบริษัทด้วยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในบริษัทและทรัพยากรจากภายนอกบริษัท อันทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันในสังคมทุกระดับได้อย่าง มีความสุข บริษัทเชื่อว่ากิจกรรมดังกล่าว สามารถทำให้เกิดความเจริญเติบโตของบริษัทและสังคมควบคู่กันอย่างยั่งยืนต่อไป

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกๆ กลุ่มภายใต้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่จัดทำขึ้นเมื่อปี 2547 และทบทวนนโยบายฯ ทุกปี ล่าสุด เมื่อเดือนสิงหาคม 2568 ดังได้ กล่าวในหัวข้อ 6. การกำกับดูแลกิจการ และทำการเปิดเผยนโยบายดังกล่าวไว้บน website ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th และใน รายงานประจำปีด้วย

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทยังมิได้มีการจัดทำการรายงานตามกรอบของ GRI (Global Reporting Initiative)

เนื่องจากบริษัทได้ประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ซึ่งเป็นธุรกิจบริการกับธุรกิจให้เช่าช่วง(อสังหาริมทรัพย์) ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญของธุรกิจนอกจากผู้ถือหุ้นของบริษัท คือ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า สิ่งแวดล้อมและสังคมเป็นสำคัญ ในปัจจุบัน บริษัทจึงเน้นการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อความยั่งยืนในเรื่อง ดังนี้

1. <u>การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม</u> บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น และไม่มีนโยบายในการแข่งขัน ทางการค้า โดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งขันอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม การดำเนินธุรกิจ กับคู่ค้าใด ๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึง ความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้า ต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
2. <u>การต่อต้านการทุจริต</u> บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องโดยรวม ต้องไม่พึงรับ หรือให้ของขวัญของกำนัล จากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ แม้ในโอกาสตามประเพณีนิยม ซึ่งมีธรรมเนียมการให้ของขวัญ หากพนักงานได้รับของขวัญที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้พนักงานรายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับขั้น การรับทำงานให้กิจการใดโดยได้รับสินจ้าง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ต้องรายงานความสัมพันธ์นั้นให้ผู้บังคับบัญชาทราบ การรับหรือจัดเลี้ยงรับรองลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ พึงกระทำเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจกับบริษัทเท่านั้น และต้อง ไม่เป็นไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพพจน์ของบริษัท หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว

   ในปี 2556 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่นและที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 12/2556 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556 พิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชั่น (Collective Anti – Corruption) “CAC” เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร

   ต่อมาเดือนกรกฎาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 ได้มีการอนุมัตินโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น และมีการประกาศใช้ในบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงได้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการจัดทำคู่มือประกอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น ตลอดจนกำหนดนโยบายย่อยและระเบียบต่างๆ ได้แก่ นโยบายการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน ระเบียบการรับ/ให้ของขวัญของกำนัล ระเบียบการบริจาคและให้เงินสนับสนุน เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น นอกจากนั้น ได้มีการสื่อสารให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้มีการอบรมพนักงานเพื่อให้ความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักถึงการปฏิบัติตามนโยบาย โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ติดตามสอบทานความครบถ้วนและถูกต้อง

ในการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นนี้ ซึ่งนโยบายดังกล่าวและคู่มือประกอบนโยบายได้อยู่ในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ แนบท้ายมานี้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ยื่นแบบประเมินตนเองและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น กับสมาคมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นเลขานุการโครงการฯ ไปเรียบร้อยแล้ว เพื่อขอรับการรับรองเป็นสมาชิกของโครงการดังกล่าว จากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติ ของภาคเอกชนไทย ต่อมาคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติ (CAC Council) ได้ประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 มีมติให้บริษัทนำเอกสารกลับไปแก้ไขตามคำแนะนำของคณะอนุกรรมการพิจารณาให้การรับรองโดยบริษัทสามารถกลับ เข้าโครงการอีกครั้งด้วย การลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์ใหม่ หลังจากนั้นจึงสามารถยื่นเอกสาร เพื่อขอ การรับรองตามขั้นตอนต่อไป ปัจจุบัน ปี 2568 บริษัทยังไม่พร้อมที่จะยื่นเอกสารเพื่อขอรับการรับรองใหม่ ทั้งนี้ บริษัทยังคงติดตามและปฏิบัติ ตามนโยบายฯ สำหรับการร้องเรียนการทุจริตคอร์ชั่น จนถึง ณ สิ้นปี 2568 มิได้มีการร้องเรียนการทุริตคอร์รัปชั่น ใดๆ มายังบริษัท ตามกระบวนการที่กำหนดไว้

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน 2 หมวด ได้แก่ หมวดสิทธิของพลเมืองและสิทธิทางการเมือง สิทธิเสรีภาพทางการแสดงออก และหมวดสิทธิทางสังคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรม สิทธิการทำงานหรือสิทธิในการได้รับอาหาร สิทธิในสุขภาพ บริษัทสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและกิจกรรมของพนักงานที่ไม่กระทบกระเทือน หรือเสื่อมเสียต่อชื่อเสียง หรือผลประโยชน์ของบริษัท หรือไม่ขัดหรือกระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน พึงใช้สิทธิทางการเมืองของตนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แต่พึงหลีกเลี่ยง การกระทำอันอาจทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่า บริษัทมีส่วนเกี่ยวข้องกับพรรคการเมืองใด อย่างไรก็ดี ด้านสิทธิทางการเมือง บริษัทสนับสนุนให้พนักงานลาไปใช้สิทธิเลือกตั้ง 2 ชั่วโมงโดยไม่หักเงิน
4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญ สู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงานจะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรม และการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน ไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือความเชื่อ บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษา สภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด ดังเช่น
    - ก. จัดพื้นที่ส่วนหนึ่งภายในบริษัทให้เด็กมารอผู้ปกครองหลังเลิกเรียนและในช่วงปิดภาคการศึกษา บริษัทอนุญาตให้พนักงานนำบุตรธิดามาใช้พื้นที่เพื่ออ่านหนังสือหรือทำกิจกรรมอื่นที่ผู้ปกครองสามารถเข้ามาดูแลในช่วงพักกลางวันได้
    - ข. สนับสนุนการออมทรัพย์แก่พนักงานภายในบริษัทและบริษัทย่อย โดยอนุญาตให้ตั้ง “สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานโรงแรมเอเชีย จำกัด” มากว่า 25 ปี และเปิดโอกาสให้พนักงานเป็นคณะ กรรมการดำเนินงานของสหกรณ์ ดูแลกิจการสหกรณ์กันเอง โดยได้รับการสนับสนุนจากองค์กร เป็นอย่างดี ทำให้สหกรณ์มีความเข้มแข็งทางการเงินช่วยเหลือสมาชิกในยามเดือดร้อนได้ ซึ่งปัจจุบัน (สิ้นปี 2568) มีสมาชิก จำนวน 153 ราย ทั้งนี้ สหกรณ์ได้รับการพิจารณาจัดระดับมาตรฐานสหกรณ์ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567 **“ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน”** จากสำนักงานส่งเสริมสหกรณ์กรุงเทพมหานคร พื้นที่ 1
    - ค. บริษัทจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน ประกอบด้วย ผู้จัดการโรงแรม หัวหน้าแผนกต่างๆ บริหารจัดการดูแลสวัสดิการพนักงาน เช่น การช่วยเหลือพนักงาน ผู้ประสบภัยพิบัติหรืออุทกภัย

ง. บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานและผู้บริหาร เพื่อเป็นหลักประกันในอนาคต โดยมอบให้ บริษัทหลักทรัพย์ธนชาต จำกัด เป็นผู้บริหารดูแลกองทุน ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา ข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหัวข้อ 7.5 บุคลากร

จ. บริษัทจัดสวัสดิการโครงการให้พนักงาน ญาติพนักงาน และเพื่อนพนักงานสามารถจองห้องพักสำหรับโรงแรมในเครือทั้งสี่แห่ง คือ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ , โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท จังหวัดปทุมธานี โรงแรมเอเชียพัทยา จังหวัดชลบุรี โรงแรมเอเชียชะอำ จังหวัด เพชรบุรี และโรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ ในราคาพิเศษ โดยแผนกบุคคลเป็นผู้กลั่นกรองการใช้สิทธิพิเศษนี้

ฉ. บริษัทจัดให้มีการตรวจร่างกายประจำปี

ช. บริษัทได้ดูแลความปลอดภัยของพนักงานเป็นประจำ ช่วยลดการเกิดอุบัติเหตุในการทำงาน ซึ่งในปี 2568 ไม่มีการเกิดอุบัติเหตุของพนักงาน

5. <u>ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค</u> บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับบริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธ์ภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ **การให้บริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพ** บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่และบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

6. <u>นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม CSR จากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม</u>

บริษัทให้ความสำคัญในการประหยัดพลังงาน ประหยัดเวลา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพของงาน โดยนำระบบการสื่อสารภายในด้วยโปรแกรมอำนวยความสะดวกผ่านโทรศัพท์มือถือที่ทันสมัยมาใช้ในการทำงานในแผนกต่างๆ เช่น แผนกแม่บ้าน แผนกต้อนรับส่วนหน้า เป็นต้น นอกจากนี้ได้มีการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพิ่มเติมในงานครัวต่างๆ เหล่านี้ ทำให้สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานภายในองค์กร ทั้งด้านการบริการลูกค้าได้ดีและรวดเร็วยิ่งขึ้น ตลอดจนเพิ่ม ประสิทธิภาพในการทำงานด้านการควบคุมภายใน การจัดเก็บข้อมูล การจัดทำรายงานเพื่อการบริหารจัดการและการประสาน งานระหว่างแผนกได้ดีขึ้น นอกจากจะเพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพในการทำงาน ยังทำให้สามารถลดเวลาในการทำงาน และลดปัญหาในงานลงได้อีกด้วย

บริษัทยังมีการวางแผนอย่างต่อเนื่อง ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานและปรับปรุงเครื่องจักรต่างๆ ให้ทันสมัย โดยใช้นวัตกรรมใหม่ๆ ระบบคอมพิวเตอร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตลอดจนเครื่องมือต่างๆ เพื่อการพัฒนาองค์กรและสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนตลอดไป

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 <u>ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ</u>

ธุรกิจของกลุ่มบริษัท แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ให้บริการที่พัก ห้องอาหาร-ภัตตาคาร ให้บริการห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม มีร้านค้าให้เช่าและส่วนบริการอื่น เช่น สปา สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้น ระยะยาว

<u>ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร</u>

กิจกรรมหลัก (Primary Activities)

Front Office ได้แก่ การตลาด/การจองห้องพัก/การเข้าพักที่สะดวก สะอาด ปลอดภัย โดยพนักงานทุกฝ่าย (แผนกต้อนรับ แผนกแม่บ้าน) งานด้าน F&B ได้รับการฝึกฝนให้บริการแก่ลูกค้าอย่างประทับใจ

กิจกรรมสนับสนุน (Support Activities)

Back Office ได้แก่ ฝ่ายบริหารดูแล ควบคุม ด้าน HR, บัญชีและการเงิน, จัดซื้อ จัดจ้าง, งานซักรีด, งานรักษาความปลอดภัย ตลอดจนฝ่ายบำรุงรักษา นอกจากนี้มีบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า ให้บริการที่จอดรถ

<u>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่</u>

กิจกรรมหลัก (Primary Activities) ได้แก่ ฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย กำหนดราคาค่าเช่า กิจกรรมส่งเสริมการขายของศูนย์ รวมถึงการให้บริการผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์ทั้งหมด และบริเวณด้านหน้าศูนย์ฯ

กิจกรรมสนับสนุน (Support Activities) ได้แก่ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายบัญชีและการเงิน ด้าน HR ฝ่ายรักษาความปลอดภัย ดูแลสถานที่ภายใน และฝ่ายบำรุงรักษา เพื่อดูแลอุปกรณ์เครื่องใช้และสถานที่ให้มีความปลอดภัยและใช้งานได้อย่าง มีประสิทธิภาพ

3.2.2 <u>การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า</u>

ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญทั้งภายในองค์กรและนอกองค์กร ซึ่งมีความสัมพันธ์กับห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจทางตรง แบ่งเป็น

- ผู้มีส่วนได้เสียในองค์กร ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน
- ผู้มีส่วนได้เสียนอกองค์กร ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
ผู้มีส่วนได้เสียในองค์กร		
ผู้ถือหุ้น	กำหนดกลยุทธ์ แนวทางการเติบโตธุรกิจในอนาคต ผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานของบริษัท การถือหุ้นในบริษัทที่มีคุณธรรม มีชื่อเสียง	พิจารณาปรับแผนการขาย การลงทุนให้สอดคล้อง พร้อมรับการเติบโตอย่างยั่งยืน รับฟังข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม วางแผนการบริหารฟื้นฟูจากวิกฤตโดยเร็ว
พนักงาน	ได้รับผลตอบแทนที่ดี (เงินเดือน โบนัส) สวัสดิการที่ดี ทำงานมีความสุข ความปลอดภัย และมีความมั่นคงและก้าวหน้า	ทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการ ดูแลใส่ใจ เข้าใจพนักงาน วางแผนพัฒนาความรู้และความสามารถให้แก่พนักงาน
ผู้มีส่วนได้เสียนอกองค์กร		
ลูกค้า	ได้รับบริการที่ประทับใจ ทั้ง อาหาร/สถานที่สะอาด ปลอดภัย ราคายุติธรรม	ดูแลและให้บริการ ด้วยความซื่อสัตย์ รวดเร็ว ให้กลับมาใช้บริการอีก
คู่ค้า	มีการคัดเลือกคู่ค้าอย่างยุติธรรม เสมอภาค ไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงและไม่ขัดต่อกฎหมาย มีการดูแลคู่ค้าอย่างดี	มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ ให้ความเชื่อมั่นทางการเงิน
ชุมชน	พัฒนาชุมชนให้เติบโตอย่างยั่งยืน สนับสนุนกิจกรรมการเพื่อชุมชน	สร้างสัมพันธ์อันดีต่อชุมชนใกล้เคียง แบ่งปันและสร้างงานให้แก่ชุมชน

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทถือว่าสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องความสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่องกันของคน สัตว์ ต้นไม้ ชีวิตจิตใจ ที่สมดุลและอยู่ร่วมกัน ดังนั้น การดูแลสิ่งแวดล้อมจึงเป็นความรับผิดชอบของบริษัทต่อสังคม และเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน โดยมีวัตถุประสงค์ป้องกันสภาวะมลพิษ ควบคุมดูแลสภาพอากาศ น้ำทิ้ง และของเสีย จากการปฏิบัติการให้ดีกว่ามาตรฐาน และระเบียบที่กฎหมายกำหนด การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ปฏิบัติตามกฎหมายที่ ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคต พัฒนาคุณภาพ ด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

ในด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย บริษัทถือว่าระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจ ซึ่งมีความสำคัญ และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบโดยตรงของผู้บริหารและพนักงานทุกคน ในอันที่จะดำเนินการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย ให้สอดคล้องกับกฎหมายไทยและมาตรฐานสากล รวมถึงปรับปรุงและป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับพนักงาน ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นจาก การประเมินความเสี่ยงดังนี้

- ป้องกันอุบัติเหตุจากเพลิงไหม้และระเบิด
- ป้องกันอันตรายจากสารเคมี
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเชิงกล
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า

ทั้งนี้ ผู้บริหารได้เผยแพร่วัตถุประสงค์ให้พนักงานทราบ จัดให้มีทรัพยากรเพียงพอเหมาะสมต่อการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จัดอบรมพนักงานทุกระดับอย่างเหมาะสม เพื่อให้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนทบทวนนโยบายระบบการจัดการฯ จัดให้มีการตรวจประเมินเป็นระยะๆ และสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็น

บริษัทมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ดังนี้

พลังงาน - บริษัทเปลี่ยนมาใช้หลอดประหยัดพลังงาน T5 และติดกระจกกันความร้อนที่ตัวอาคาร
- ติดเซ็นเซอร์เปิด-ปิดไฟแสงสว่างที่อาคารจอดรถในเวลากลางคืน
- ใช้ประตูอัตโนมัติ เพื่อป้องกันความเย็นของอาคารสู่ภายนอก
- เปลี่ยนเครื่อง Chiller จากระบบเดิม เป็นระบบใหม่ที่มีประสิทธิภาพเครื่องดีขึ้น ทำให้ประหยัดพลังงาน ด้านงานแผนกซักรีด ได้เปลี่ยนเครื่องรีดผ้ารุ่นเก่า เป็นเครื่องรีดผ้าพับผ้าอัตโนมัติขนาดใหญ่ เพิ่มเครื่องม้วน ผ้าขนหนูอัตโนมัติ ซึ่งทำให้สามารถประหยัดเวลาการทำงาน ประหยัดพลังงานไฟฟ้า พลังงานไอน้ำ และ ประหยัดแรงงานคนเป็นจำนวนมากอย่างเป็นนัยสำคัญ ในด้านงานครัวได้มีการเพิ่มอุปกรณ์ครัวที่ทันสมัย หลายรายการทำให้ประหยัดต้นทุน และประหยัดเวลาการทำงานลงได้อย่างมีนัยสำคัญ

น้ำ - รณรงค์ประหยัดทรัพยากร โดยมีข้อความ เชิญชวนให้แขกประหยัดน้ำ เชิญชวนให้ไม่เปลี่ยนผ้าปูที่นอนและผ้าเช็ดตัวในกรณีที่แขกพักเกิน 1 วัน
- ติดตั้งสุขภัณฑ์ หัวก๊อก และฝักบัว แบบประหยัดน้ำในห้องพักแขก

ขยะ - บริษัททำน้ำจุลินทรีย์ชีวภาพจากเปลือกผลไม้ นำมาใช้กำจัดไขมันภายในครัว ทำปุ๋ยรดต้นไม้ ทำสเปรย์ไล่แมลง เป็นการลดการใช้สารเคมีและลดขยะที่เกิดจากเศษอาหาร
- การลดการใช้พลาสติก บริษัทได้ลดขยะพลาสติก โดยได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  1. เปลี่ยนภาชนะพลาสติกใช้แล้วทิ้งบางประเภทเป็นภาชนะอื่นที่ย่อยสลายได้
  2. ยกเลิกการใช้พลาสติกหุ้มฝาขวดน้ำ
  3. ลดการให้บริการหลอดพลาสติกในห้องอาหารต่าง ๆ ยกเว้นกรณีลูกค้าร้องขอ
  4. ลดการให้บริการช้อนส้อมพลาสติก สำหรับอาหารหรือขนมที่ลูกค้าซื้อกลับบ้านและในร้านเบเกอรี่ ยกเว้นกรณีลูกค้าร้องขอ
  5. ส่งเสริมให้ลูกค้างดรับถุงพลาสติกเมื่อซื้อขนมในร้านเบเกอรี่ของโรงแรม

ของเสีย - ด้านนำกลับมาใช้ใหม่ และใช้ซ้ำ เพื่อลดปริมาณขยะ โดยนำผ้าที่ไม่ใช้แล้ว กลับมาเป็นผ้าเช็ดมือในห้องน้ำสาธารณะแทนการใช้กระดาษ

มลพิษ - บริษัทได้มีการปรับปรุง และ เปลี่ยนเครื่องจักรใหญ่หลายรายการที่มีอายุใช้งานนาน การทำงานยุ่งยาก สิ้นเปลืองพลังงาน เวลา และแรงงานคน เช่น เปลี่ยนเครื่อง Boiler จากระบบใช้น้ำมันเตา เกรดเอ เป็นระบบแก๊ส เพื่อลดมลภาวะอากาศเป็นพิษ

ก๊าซเรือนกระจก -ยังไม่ได้จัดทำหรือดำเนินการใดเกี่ยวกับเรื่องนี้

โครงการ Green ASIA Hotel การใช้ทรัพยากรมากขึ้น กระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ โรงแรมเอเชีย เคยร่วมเป็นสมาชิกโครงการใบไม้เขียว(Green Leaf Project) โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการ Green Asia ทำโครงการ "Green Asia Hotel" ประกอบด้วย พนักงานในแผนกอาหารและเครื่องดื่ม แผนกแม่บ้าน แผนกช่าง แผนกสจ๊วต และแผนกบัญชี มีบุคลากรระดับหัวหน้าแผนก พนักงานผู้มีประสบการณ์ทำงานที่เข้าใจกระบวนการทำงาน จำนวนกว่า 40 คน มาระดมสมองกำหนดกิจกรรมสำคัญที่ควรปรับปรุง 3 เรื่อง ได้แก่ ด้านพลังงาน การคัดแยกขยะ อาชีวอนามัย และความปลอดภัย โดยมีคณะที่ปรึกษาจากภายนอกให้คำแนะนำ

โดยปี 2568 โรงแรมเอเชีย กรุงเทพ ได้รับการประกาศรับรองมาตรฐานโรงแรมสีเขียวอาเซียน จากการรับรองมาตรฐานการท่องเที่ยวอาเซียน ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 ซึ่งมีอายุการรับรอง 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569-31 ธันวาคม 2571 ร่วมกับโรงแรมอื่น 43 แห่ง ที่เข้าร่วมโครงการ เป็นตัวอย่างการปฏิบัติงานในเรื่องดังนี้

1. ให้นำเสนอตัวอย่างแผนดำเนินการ(Green Improvement Plan) ของแผนก Steward โดยพนักงานสจ๊วตทุกคนต้องทราบวัตถุประสงค์ เพื่อสร้างจิตสำนึกในการคัดแยกขยะก่อนทิ้ง ให้ถูกสุขอนามัยส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด และเพื่อสะดวกในการจัดเก็บกำหนดขอบเขตการดำเนินการปรับปรุงการติดตามขั้นตอนการดำเนินการในแผน
2. การดำเนินงานขออนุมัติ ซื้อ จัดอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้อง
3. การควบคุม โดยบันทึกตารางการขายขยะ ปริมาณขยะ แยกรายการขยะเปียก ขยะแห้ง ชั่งน้ำหนัก
4. เรื่องอาชีวอนามัยและความปลอดภัย กำหนดให้แผนกช่าง ครัว ใส่รองเท้า Safety ขณะปฏิบัติงาน
5. เรื่องประหยัดพลังงาน ทำแผนการลดการใช้ไฟฟ้าโดยเปลี่ยนหลอดไฟบริเวณที่ต้องเปิด 24 ชั่วโมง เป็นหลอดประหยัดพลังงาน มีการเก็บตัวเลขค่าไฟฟ้าหลังจากเปลี่ยนหลอดไฟ การกำหนดเวลาเปิดใช้เครื่องล้างจาน คำนึงถึงปริมาณจานที่ต้องล้างแต่ละครั้ง เนื่องจากทุกครั้งต้องใช้น้ำและไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก
6. สนับสนุนให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในโครงการ Green Hotel โดยจัดประกวดคำขวัญเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและประกาศให้เป็นที่รับทราบในองค์กร

ทั้งนี้ ในปัจจุบันแม้บริษัทมิได้เป็นสมาชิกโครงการดังกล่าวแล้ว บริษัทยังได้มีการสนับสนุนโครงการ Green ASIA Hotel อย่างต่อเนื่องและได้นำไปใช้กับโรงแรมในเครืออีกด้วย

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทยังไม่มีการเก็บข้อมูลการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นการประหยัดพลังงาน น้ำ ไฟฟ้า หรือการกำจัดขยะ ของเสีย หรือการ Reuse หรือ Recycle รวมถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ยังไม่สามารถนำข้อมูลมาเปรียบเทียบ หรือวิเคราะห์ ผลการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรมได้ บริษัทจะพยายามดำเนินการ เก็บข้อมูลกำหนดแผนงานให้ชัดเจน เพื่อผลลัพท์ด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่า และช่วยลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อย่างไรก็ดี ในปี 2568 บริษัทได้เก็บข้อมูลปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า น้ำ ก๊าซหุงต้ม น้ำมันเตา จำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่แต่ละแห่งจ่ายออกไป เปรียบเทียบ 3 ปี ย้อนหลัง ดังนี้

การจัดการพลังงาน-ไฟฟ้า

	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	กิโลวัตต์ -ชั่วโมง	ค่าใช้จ่าย:บาท	กิโลวัตต์ -ชั่วโมง	ค่าใช้จ่าย:บาท	กิโลวัตต์ -ชั่วโมง	ค่าใช้จ่าย:บาท
เอเชีย กรุงเทพ	8,376,000.00	31,609,411.08	7,973,000	31,355,342.92	7,262,000	32,185,091.72
เอเชีย พัทยา	3,460,560.00	13,870,740.05	3,501,864.00	13,626,486.61	2,459,650	8,661,522.00
เอเชีย แอร์พอร์ท	4,797,956.81	19,786,903.86	5,050,688.25	22,789,757.90	2,208,166	10,106,904.99
Zeer	27,035,310.13	117,548,297.90	24,825,950.71	112,392,915.25	25,126,340	128,715,142.08
รวม	**43,669,826.94**	**182,815,352.89**	**41,351,503**	**180,164,502.68**	**37,056,156**	**179,668,660.79**

การจัดการพลังงาน- น้ำ

	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ลูกบาศก์เมตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลูกบาศก์เมตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลูกบาศก์เมตร	ค่าใช้จ่าย:บาท
เอเชีย กรุงเทพ	325,506	5,198,162.16	229,827	3,582,813.01	200,604	3,204,726.24
เอเชีย พัทยา	58,369	1,999,052.71	59,340	1,900,385.49	60,207	2,063,434.00
เอเชีย แอร์พอร์ท	179,021.56	4,964,308.60	172,384	4,880,483.92	27,438	392,314.50
Zeer	267,862	9,264,763.83	165,524	5,698,987.61	267,727	9,273,213.25
รวม	**830,758.56**	**21,426,287.30**	**627,075**	**16,062,670.03**	**555,976**	**14,933,687.99**

การจัดการพลังงาน-แก๊สหุงต้ม

	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	กิโลกรัม	ค่าใช้จ่าย:บาท	กิโลกรัม	ค่าใช้จ่าย:บาท	กิโลกรัม	ค่าใช้จ่าย:บาท
เอเชีย กรุงเทพ	276,504	6,660,805.16	233,217	5,628,745.05	56,745	1,364,816.85
เอเชีย พัทยา	48,816	1,359,525.60	42,240	1,183,944.00	40,320	1,135,476.00
เอเชีย แอร์พอร์ท	21,755.38	589,198.41	10,548	289,191.26	8,670.00	239,667.36
Zeer	-	-	-	-	-	-
รวม	**347,075.38**	**8,609,529.17**	**286,005**	**7,101,880.31**	**105,735.00**	**2,739,960.21**

การจัดการพลังงาน-น้ำมันเตา

	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท
เอเชีย กรุงเทพ	-	-	18,000	331,500.00	252,000	4,784,100.00
เอเชีย พัทยา	-	-	-	-	-	-
เอเชีย แอร์พอร์ท	-	-	-	-	-	-
Zeer	-	-	-	-	-	-
รวม	-	-	**18,000**	**331,500.00**	**252,000**	**4,784,100.00**

การจัดการพลังงาน-น้ำมันดีเซล

	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท	ลิตร	ค่าใช้จ่าย:บาท
เอเชีย กรุงเทพ	-	-	-	-	-	-
เอเชีย พัทยา	4,051	122,045.00	3,000	98,700.00	3,000	105,450.00
เอเชีย แอร์พอร์ท	-	-	-	-	-	-
Zeer	1,400	42,045.77	600	19,098.00	796	565,191.20
รวม	**5,451**	**164,090.77**	**3,600.00**	**117,798.00**	**3,796**	**670,641.20**

การเก็บข้อมูล 3 ปี ย้อนหลัง ที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ทั้ง ปริมาณ ค่าใช้จ่าย เนื่องด้วย ธุรกิจโรงแรม มีลูกค้าเข้าพักมากขึ้น ด้วยภาครัฐส่งเสริมการท่องเที่ยว การจัดสัมมนา ต่อเนื่องทุกปี ทำให้ปริมาณการใช้สูงตลอดกว่า 3 ปี และบริษัทยังไม่สามารถกำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม แต่ได้มีการคำนึงถึงสภาพภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน ที่มีปัญหา เช่น ฝุ่น PM 2.5 ภาวะโลกร้อน

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทกำหนดให้มีจรรยาบรรณทางธุรกิจยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับชอบต่อสังคมให้สอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และมีส่วนร่วมในการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของสังคมไทย จัดให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร ตั้งแต่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับองค์กร ที่ปราศจากคุณธรรมและจริยธรรมไม่สามารถดำรงความยั่งยืนอยู่ในธุรกิจได้ รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การผลิตและการบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมพัฒนา ชุมชนและสังคม

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

(1) *<u>พนักงานและแรงงาน</u>*

บริษัทและบริษัทย่อยมีการจ้างงานและการจ่ายค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตลอดมา มีการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน การพัฒนาความผูกพันและความพึงพอใจของพนักงาน การจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน ตั้งแต่การจ้างงานจนถึงการดูแลพนักงานและบุคลากร เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร

<u>การจ้างงานในกลุ่มบริษัท</u> <u>หน่วย : คน</u>

รายละเอียด	จำนวนพนักงาน ปี 2568		จำนวนพนักงาน ปี 2567		จำนวนพนักงาน ปี 2566	
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
พนักงานประจำ	574	609	546	582	518	539
พนักงานผู้พิการ	5	3	6	3	5	3
รวม	579	612	552	585	523	542

การจ้างงานผู้พิการ มีเฉพาะบริษัทเอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด เท่านั้นส่วนบริษัทย่อยอีก 2 แห่ง บริษัทไม่มีการจ้างงานผู้พิการแต่ให้ความช่วยแหลือโดยจัดพื้นที่ส่วนหนึ่งให้ผู้พิการใช้ขายลอตเตอรี่เพื่อเป็นการช่วยให้มีรายได้จากการขายแทนการจ้างงาน

<u>จำนวนพนักงานจำแนกตามอายุ</u> <u>หน่วย : คน</u>

รายละเอียด	จำนวนพนักงาน ปี 2568		จำนวนพนักงาน ปี 2567		จำนวนพนักงาน ปี 2566	
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
จำนวนพนักงานอายุน้อยกว่า 30 ปี	156	163	155	157	125	139
จำนวนพนักงานอายุ 30-50 ปี	261	283	244	280	245	259
จำนวนพนักงานอายุมากกว่า 50 ปี	162	166	153	148	153	144
รวม	579	612	552	585	523	542

<u>การจ่ายค่าตอบแทนของพนักงาน</u> <u>หน่วย : บาท</u>

รายละเอียด	จำนวนพนักงาน ปี 2568		จำนวนพนักงาน ปี 2567		จำนวนพนักงาน ปี 2566	
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
ค่าตอบแทนทั้งหมด	155,111,078	157,672,204	145,504,219	147,096,098	74,796,222	74,736,628
รวม	155,111,078	157,672,204	145,504,219	147,096,098	74,796,222	74,736,628

การสร้างความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมกับพนักงาน หน่วย : คน

รายละเอียด	ประจำปี		
	2568	2567	2566
จำนวนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ	149	88	121
จำนวนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ	119	69	114
รวม	268	157	235

การพัฒนาพนักงาน

รายละเอียด	หน่วย	ประจำปี		
		2568	2567	2566
จำนวนชั่วโมงอบรมความรู้เฉลี่ยของพนักงาน	ชั่วโมง/คน/ปี	133	84	48
ค่าใช้จ่ายในการอบรมความรู้และพัฒนาพนักงาน	บาท	362,700	426,000	300,000

การฝึกอบรมพนักงาน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจัดหลักสูตรอบรมพนักงาน เพื่อเพิ่มทักษะและศักยภาพในการทำงานแก่พนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน 133 ชม./คน/ปี

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ในปี 2568 บริษัทพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงจากการเจ็บป่วย บาดเจ็บ หรือเสียชีวิต และดูแลคุณภาพชีวิตของพนักงานหรือลูกจ้างอย่างเหมาะสม ได้แก่ การอบรมดับเพลิง การใช้อุปกรณ์ช่วยในการดับเพลิงให้ถูกต้อง การช่วยเหลือตนเอง หรือบุคคลอื่น การปฐมพยาบาลเบื้องต้น

รายละเอียด	หน่วย	ประจำปี		
		2568	2567	2566
ชั่วโมงการทำงานของพนักงานทั้งหมด	ชั่วโมง	2,599,720	2,556,639	2,438,141
เหตุการณ์บาดเจ็บหรืออุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน	ครั้ง	4	6	5
พนักงานที่ได้รับบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานตั้งแต่ 1 วัน ขึ้นไป	คน	10	6	4

(2) ลูกค้า

บริษัทมีการปฏิบัติต่อลูกค้า มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับบริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสมรวมทั้งรักษา สัมพันธภาพที่ดี บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลอย่างครบถ้วนถูกต้อง ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง มีการรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ไม่เปิดเผยข้อมูล ของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของกลุ่มบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคล ภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

ในปี 2568 บริษัทได้รับพึงพอใจจากลูกค้าในระดับ ดี ถึง ดีมาก และมีข้อร้องเรียนบ้าง ที่ไม่ได้รับความสะดวกบางประการจากการที่โรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุงภายใน เช่น เสียง กลิ่น

(3) ชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบ ให้สอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และมีส่วนร่วม ในการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของสังคมไทย โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการ

นอกจากนี้ บริษัทยังมีส่วนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชนทุกปี เช่น กิจกรรมทำบุญตักบาตรบริเวณหน้าอาคารโรงแรม หรือ การมอบของขวัญวันเด็กโรงเรียนสัมมนาชีวศิลป โรงเรียนกิ่งเพชร และโรงเรียนวัดชัยมงคล ซึ่งอยู่ในชุมชนใกล้เคียง ล่าสุดให้ความช่วยเหลือน้ำท่วมภาคใต้ร่วมกับมูลนิธิปอเต็กตึ้งในปลายปี 2568

บริษัทมีโครงการพัฒนาบุคลากรด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม กับสถาบันการศึกษา มี 2 ระดับ ระดับปริญญาตรี และระดับ ปวช.-ปวส. ดังนี้

1. **<u>ระดับปริญญาตรี</u>** *วัตถุประสงค์* เพื่อบูรณาการความร่วมมือภาครัฐ หรือองค์กรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยจะร่วมมือกันส่งเสริมและสนับสนุนในการเสริมทักษะการปฏิบัติงานจริงให้แก่นักศึกษามหาวิทยาลัยต่าง ๆ เพื่อให้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางในสายงานด้านการโรงแรมและการท่องเที่ยว เป็นบุคลากรที่มี คุณภาพเหมาะสมกับความต้องการของผู้ประกอบการ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับนานาประเทศ ได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ตกลงกำหนดขอบเขตความร่วมมือ ได้แก่

   1.1 ฝ่ายโรงแรม จะต้องดำเนินการตามมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

   1.1.1 มาตรฐานการบริหารจัดการ ด้านนโยบายและการบริหาร

   1.1.2 การจัดการบุคลากร มีผู้ประสานงานและผู้ให้คำแนะนำนักศึกษา

   1.1.3 การจัดงบประมาณและทรัพยากร จัดเบี้ยเลี้ยงและอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่เหมาะสมและจำเป็นตามลักษณะงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการปฏิบัติงานด้วย

   1.1.4 เสนองานสหกิจศึกษาแก่มหาวิทยาลัย รายละเอียดตำแหน่งงานที่เปิดรับ ภาระงาน (Job Description) และแผนการปฏิบัติงานสหกิจศึกษาในแต่ละปี ก่อนที่จะมีการส่งนักศึกษาไปปฏิบัติงาน

   1.1.5 กระบวนการและหลักเกณฑ์การคัดเลือกนักศึกษาเข้าไปปฏิบัติงาน

   1.2 มาตรฐานวิชาการ

   1.2.1 การเตรียมความพร้อมนักศึกษา มีปฐมนิเทศ สอนงาน กฎระเบียบข้อบังคับที่นักศึกษาควรทราบ

   1.2.2 การปฏิบัติต่อนักศึกษาระหว่างปฏิบัติหน้าที่ ให้ทำงานเต็มเวลาในแต่ละรอบของโรงแรมกำหนด ภาระงานที่ตรงกับวิชาชีพและประสบการณ์ทำงาน อบรมเสริมทักษะเฉพาะ

   1.3 มาตรฐานผู้ดูแลนักศึกษารายบุคคล ต้องมีคุณสมบัติความชำนาญในสาขาวิชาเดียวกับนักศึกษาให้คำปรึกษา ติดตามและแนะนำ ตลอดจนประเมินผลการปฏิบัติงานจริงเสนอต่อสถาบัน โดยโรงแรมต้องแจ้งชื่อผู้ดูแลล่วงหน้า

   1.4 มาตรฐานการวัดผลและประเมินผล โดยมีกระบวนการตรวจสอบ กำกับดูแลการปฏิบัติ

2. **<u>ระดับ ปวช.-ปวส.</u>** โดยทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือเพื่อพัฒนาการอาชีวศึกษาระหว่างสถาบันการศึกษา กับโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ คือ

   วิทยาลัยการอาชีพเขมราฐ อุบลราชธานี โดยเริ่มโครงการตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2557

   วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนส่งเสริมความรู้และฝึกประสบการณ์นักศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ผลิตบุคลากรในระดับช่างกึ่งฝีมือ ช่างฝีมือ ช่างเทคนิคและในธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว เพื่อพัฒนาศักยภาพของนักเรียน นักศึกษาให้มีคุณวุฒิทางวิชาชีพสูงขึ้น ร่วมกับโรงแรมเอเชียผู้ประกอบธุรกิจ โรงแรมและการบริการ เป็นการพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอนอาชีวศึกษาระบบทวิภาคี ฝึกปฏิบัติงาน นักศึกษาให้มีประสิทธิภาพ ให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานประกอบการ อย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง มีกำหนดระยะเวลาให้ความร่วมมือกัน 3 ภาคเรียน นับตั้งแต่ 1 เมษายน 2557 จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ ฝ่ายโรงแรมจะต้องจัดเบี้ยเลี้ยง ที่พัก เครื่องแบบ ค่าพาหนะ ค่ารักษาพยาบาล และหัวหน้างานผู้ดูแล ให้แก่นักศึกษาตลอดระยะเวลาฝึกอาชีพ หากครบกำหนดตามข้อตกลงนี้ สามารถต่ออายุโดยอัตโนมัติ อีกคราวละ 3 ภาคเรียน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาทั่วไปอย่างสม่ำเสมอที่ติดต่อ ขอความร่วมมือส่งนักศึกษาเข้ามาฝึกงานในสาขาวิชาต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์การทำงานก่อนจบออกไปทำงานจริง

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,364.56 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2567 เท่ากับ 1,320.25 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 44.31 ล้านบาท เท่ากับ 3.4% จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมกลุ่มธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 41.27 ล้านบาท เท่ากับ 4.7% ปัจจัยหลักเกิดจากรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 27.10 ล้านบาท รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 20.95 ล้านบาท ส่วนรายได้ค่าห้องพักต่างประเทศมีรายได้ลดลง 6.78 ล้านบาท และรายได้รวม ของธุรกิจค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 3.04 ล้านบาท เท่ากับ 0.7% โดยมีรายได้ค่าเช่าในประเทศ เพิ่มขึ้น 5.28 ล้านบาท ส่วนรายได้ค่าเช่าต่างประเทศลดลง 2.24 ล้านบาท

ภาพรวมรายได้และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ปี 2568 (หน่วย : ล้านบาท)

	รายได้				ต้นทุน				กำไรขั้นต้น			
	2568	2567	เพิ่ม(ลด)	%	2568	2567	เพิ่ม(ลด)	%	2568		2567	
รายได้กิจการโรงแรม												
- รายได้ห้องพัก	679.42	659.10	20.32	3.1%	325.81	314.07	11.74	3.7%	353.61	52.0%	345.03	52.3%
- อาหาร/เครื่องดื่ม	247.60	226.65	20.95	9.2%	203.15	193.33	9.82	5.1%	44.45	18.0%	33.32	14.7%
	927.02	885.75	41.27	4.7%	528.96	507.40	21.56	4.2%	398.06	42.9%	378.35	42.7%
รายได้ค่าเช่า/บริการ												
- ในประเทศ	405.51	400.23	5.28	1.3%	401.89	405.40	(3.51)	-0.9%	3.62	0.01	- 5.17	-1.3%
- ต่างประเทศ	32.03	34.27	(2.24)	-6.5%	11.75	10.04	1.71	17.0%	20.28	63.3%	24.23	70.7%
	437.54	434.50	3.04	0.7%	413.64	415.44	(1.80)	-0.4%	23.90	5.5%	19.06	4.4%
รวม	**1,364.56**	**1,320.25**	**44.31**	**3.4%**	**942.60**	**922.84**	**19.76**	**2.1%**	**421.96**	**30.9%**	**397.41**	**30.1%**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวมในปี 2568 จำนวน 927.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 41.27 ล้านบาท คิดเป็น 4.7 %

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น บริษัทย่อยโดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2568 เป็นจำนวน 437.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.04 ล้านบาท เท่ากับ 0.7 %

โดยบริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 421.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 24.55 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุน สุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 1.13 ล้านบาท ปี 2567 มีผลขาดทุนรวมจำนวน 2.18 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อน 1.05 ล้านบาท

1. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2568 จำนวน 927.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 41.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% รายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	679.42	659.10	247.60	226.65	927.02	885.75
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	73.3%	74.4%	26.7%	25.6%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	325.81	314.07	203.15	193.33	528.96	507.40
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	48.0%	47.7%	82.0%	85.3%	57.1%	57.3%
กำไรขั้นต้น	353.61	345.03	44.45	33.32	398.06	378.35
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	**52.0%**	**52.3%**	**18.0%**	**14.7%**	**42.9%**	**42.7%**

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี 3)โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4)โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จังหวัด เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค ตั้งอยู่ที่ ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมดาร์เล่ย์ ตั้งอยู่ที่ ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long -Beach Signal Hill ตั้งอยู่ที่ Signal Hill CA. U.S.A

โครงสร้างรายได้ค่าห้องพักในประเทศ และ ต่างประเทศ

(หน่วย : ล้านบาท)	**2568**	**2567**	**เพิ่ม (ลด)**	**%**
รายได้ในประเทศ	589.88	562.78	27.1	5%
รายได้ต่างประเทศ	89.54	96.32	(6.78)	-7%
รวมรายได้	**679.42**	**659.10**	**20.32**	**3%**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2568 เป็นเงินรวม 679.42 ล้านบาท (ซึ่งเป็น รายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 589.88 ล้านบาท และรายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 89.54 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% รายได้ค่าห้องพักในประเทศเพิ่มขึ้น 27.1 ล้านบาท เท่ากับ 5% ส่วนรายได้ค่าห้องพัก ต่างประเทศลดลง 6.78 ล้านบาท เท่ากับ 7% เนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นปี 2568 อัตรา 32.8828 บาท / USD ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 2.41 บาท / USD

สำหรับค่าห้องพักถัวเฉลี่ยรวมของกลุ่มธุรกิจโรงแรม Average Room Rate ปี 2568 เท่ากับ 1,500 บาท ปี 2567 มีอัตราค่าห้องพักถัวเฉลี่ยรวม 1,428 บาทและอัตราการเข้าพักรวมปี 2568 เท่ากับ 63.13% อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย ปี 2567 เท่ากับ 64.14% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเพิ่มราคาค่าห้องพัก โดยมีรายละเอียดของแต่ละโรงแรม

อัตราการเข้าพัก และ ราคาค่าห้องพัก ถัวเฉลี่ยกลุ่มธุรกิจโรงแรม

อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย (Occupancy-OCC) %	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชีย - กรุงเทพ	89.32%	91.58%	-2.26%
เอเชีย - พัทยา	53.84%	53.08%	0.76%
เอเชีย - แอร์พอร์ท	46.82%	41.20%	5.62%
เอเชีย - ชะอำ	47.76%	51.80%	-4.04%
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	52.58%	62.07%	-9.49%
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	37.43%	50.25%	-12.82%
Quality Inn Long Beach -Signal Hill	71.30%	74.00%	-2.70%

ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย (Average Room Rate - ARR) บาท	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชีย - กรุงเทพ	1,620.00	1,477.36	143
เอเชีย - พัทยา	1,016.12	1,018.67	(3)
เอเชีย - แอร์พอร์ท	1,053.79	1,060.38	(7)
เอเชีย - ชะอำ	952.77	916.93	36
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	1,551.36	1,374.26	177
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	1,258.72	963.08	296
Quality Inn Long Beach -Signal Hill **(USD)**	126.73	123.02	4

	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราการเข้าพักรวมถัวเฉลี่ย (%)	63.13%	64.14%	-1.01%

	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ค่าห้องพักถัวเฉลี่ยรวม(บาท)	1,499.72	1,427.69	72.03

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2568 จำนวน 247.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.95 ล้านบาท หรือ 9.2 % บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2568 เท่ากับ 73.3 : 26.7 สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2567 ซึ่งเท่ากับ 74.4 : 25.6

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง ความสัมพันธ์รายได้ห้องพักกับรายได้ห้องอาหารไม่สัมพันธ์เหมือนในอดีตที่ผ่านมาเนื่องจากกลุ่มลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเป็นการจองห้องพักผ่านออนไลน์ และโดยส่วนใหญ่จะจองเฉพาะห้องพัก

<u>และ เนื่องจากในปี 2568 โรงแรมเอเชีย - กรุงเทพ</u>

ในปี 2568 ช่วงไตรมาส 2 ได้ทยอยปิดปรับปรุงพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง ชั้น 2 โดยแบ่งตามโซนพื้นที่ปิดการให้บริการ และได้กลับมาให้บริการได้ตามปกติในเดือน มกราคม 2569 จึงทำให้รายได้ในส่วนของจัดเลี้ยงลดลง
ปี 2567 ไตรมาส 1 ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่จัดเลี้ยงชั้น 3 และได้เปิดให้บริการในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ 2568
ปี 2567 ไตรมาส 3 ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ ชั้น 1 และ บริเวณล็อบบี้ และได้เปิดให้บริการช่วงสิงหาคม 2568
ปี 2567 ไตรมาส 4 ได้เปิดให้บริการห้องอาหาร AMBER และ ห้องอาหาร RIO พื้นที่ ชั้น 1

<u>สำหรับ โรงแรม เอเชีย - พัทยา</u>

ปี 2567 ไตรมาส 1 ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ได้เปิดให้บริการคาเฟ่ (Sunny Beach House Pattaya)
การรับรู้รายได้ในส่วนของอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2568 จึงรับรู้รายได้เต็มปี

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่บริหารโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเม้นท์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และในปี 2558 ได้เปิดกิจการศูนย์การค้าขายส่งและขายปลีก เป็นอาคารสูง 3 ชั้น “ ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub) ”

และในปลายปี 2559 ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ” ประกอบธุรกิจโรงแรม “โรงแรมดาร์เลย์ ” ตั้งอยู่ตำบลช้างม่อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม เปิดให้บริการด้านห้องพักในเดือนตุลาคม 2561 จำนวน 76 ห้อง ทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส เป็นสถานท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก และโครงการ “ลานสุขพลาซ่า” ได้รับความสนใจจากร้านค้าเป็นอย่างดี เพราะอยู่ใจกลางเมืองเดินทางสะดวก

ในเดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เดิมชื่อโรงแรมปราชญ์ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) ห้องพักจำนวน 35 ห้อง ได้เปิดดำเนินการด้านห้องพักในเดือน พฤษภาคม 2561

ZEER OVERSEA LLC ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ San Francisco CA., USA

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง Quality Inn Long Beach -Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California ได้เปิดดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน 2561 โดยมีห้องพักจำนวน 74 ห้อง

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท ZEER OVERSEA LLC ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยคือ ZEER LONG BEACH LLC ที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทใหม่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ดำเนินธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach - Signal Hill

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัมีรายได้ในปี 2568 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 437.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.04 ล้านบาท คิดเป็น 0.7%

โดยในส่วนของศูนย์การค้า เซียร์ เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในเขตรังสิต จังหวัดปทุมธานี ได้ดำเนินปรับปรุงพื้นที่และได้เปิดให้บริการพื้นที่โซนใหม่ภายในศูนย์การค้า มีผู้เช่าประเภทสถานพยาบาลในรูปแบบ “ศูนย์แพทย์รังสิต” ซึ่งจัดเป็นหน่วยบริการสุขภาพเอกชน ตั้งอยู่ในพื้นที่เชิงพาณิชย์ การตั้งของศูนย์แพทย์ภายในศูนย์การค้าสะท้อนแนวโน้ม การบูรณาการบริการสุขภาพเข้ากับโครงสร้างพื้นฐานด้านการค้าปลีก

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากเฮลท์คลับ รายได้ค่าจอดรถ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า กำไรจากจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์

ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

รายละเอียดรายได้อื่น	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	3.43	4.28	4.49	6.06	(1.06)	(23.61)
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	55.77	69.69	49.10	66.40	6.67	13.6
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.23	0.29	0.22	0.00	0.01	100.0
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	4.74	5.92	5.62	7.60	(0.88)	-15.7
รายได้อื่นๆ	15.86	19.82	14.52	19.63	1.34	9.23
รวมรายได้อื่น	80.03	100.00	73.95	99.69	6.08	8.22

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นรวม 80.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6.08 ล้านบาท เท่ากับ 8.22% รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากทางโรงแรมเอเชีย -กรุงเทพ ได้ปรับปรุงพื้นที่ด้านข้างโรงแรม ซึ่งปัจจุบันมีร้านค้าเช่าเปิดดำเนินการจำหน่ายอาหาร และ ร้านค้าสะดวกซื้อ

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 942.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 19.76 ล้านบาท หรือ 2.14% ปรับเพิ่มขึ้นสัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็น Variable Cost ซึ่งจะผันแปรตามรายได้ที่เกิดขึ้น

ต้นทุนขายและบริการ	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		รวม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขาย	325.81	314.07	203.15	193.33	413.64	415.44	942.60	922.84
Cost Ratio	48.0%	47.7%	82.0%	85.3%	94.5%	95.6%	69.1%	69.9%
กำไรขั้นต้น	353.61	345.03	44.45	33.32	23.90	19.06	421.96	397.41
GP Margin	52.0%	52.3%	18.0%	14.7%	5.5%	4.4%	30.9%	30.1%

ปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 421.96 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 24.55 ล้านบาท

อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2568 และปี 2567 โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการรวมสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 69.1% และ 69.9% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2568 เท่ากับ 30.9% ในปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 30.1% ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 325.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.74 ล้านบาท หรือ 3.7% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 48.0% และ 47.7% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2568 เท่ากับ 52% ส่วนในปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 52.3%

ข) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 203.15 ล้านบาท ปี 2567 เท่ากับ 193.33 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 82% และ 85.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2568 เท่ากับ 18% และ 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 14.7%

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 413.64 ล้านบาท ลดลง 1.8 ล้านบาท 0.43% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2568 และปี 2567 เท่ากับ 94.5% และ 95.6% ตามลำดับ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 เท่ากับ 5.5% ในปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 4.4%

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 358.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 22.44 ล้านบาท เท่ากับ 6.7% เนื่องจากปี 2568 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหาร เพิ่มขึ้นจากการทำการตลาด รายการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์ จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ค่าตอบแทนผู้บริหารที่ปรับเพิ่มเนื่องจากการเพิ่มขึ้นจากจำนวนผู้บริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ (หน่วย : ล้านบาท)	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	141.08	136.50	4.58	3.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	193.77	179.75	14.02	7.8
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	18.07	14.12	3.95	28.0
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.57	5.68	(0.11)	(1.9)
รวมค่าใช้จ่าย	**358.49**	**336.05**	**22.44**	**6.7**

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการกิจกรรมดำเนินงาน 143.50 ล้านบาท ปี 2567 กำไรจาก กิจกรรมดำเนินงาน 135.31 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 8.19 ล้านบาท เท่ากับ 6.1%

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 142.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.28 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 2.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.89 ล้านบาท และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2568 รวม 6.32 ล้านบาท ปี 2567 มีรายได้ภาษีเงินได้ 4.32 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ ประจำปี 2568 จำนวน 3.35 ล้านบาท ลดลง 2.25 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
กำไรขั้นต้น	501.99	471.36	30.63	6.5
ค่าใช้จ่ายการขาย บริหาร และ อื่น ๆ	358.49	336.05	22.44	6.7
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**143.5**	**135.31**	**8.19**	**6.1**
ต้นทุนทางการเงิน	142.2	138.92	3.28	2.4
กลับรายการขาดทุนจากด้อยค่า (TFRS9)	-1.67	6.31	(7.98)	-126.5
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**2.97**	**(9.92)**	**12.89**	**-129.9**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-6.32	4.32	(10.64)	-246.3
ขาดทุนสำหรับปี	**(3.35)**	**(5.60)**	**2.25**	**-40.2**

กำไรสุทธิ

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

		2568	2567	2566
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	ร้อยละ	(0.08)	(0.17)	(4.30)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	2.44	(0.04)	(0.89)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	1.42	(0.02)	(0.53)

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 1.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.05 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2568 เท่ากับ 0.00 บาท (ปี 2567 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ -0.08% ซึ่งลดลงจากปีก่อน (ปี 2567 และ 2566 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ -0.17% และ -4.30%) โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในปี 2568 เท่ากับ 2.44% และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ 1.42%

2. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค.67	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	สัดส่วน
สินทรัพย์รวม	10,336.32	10,140.75	195.57	1.93 %
หนี้สินรวม	4,423.19	4,131.99	291.20	7.05 %
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,913.13	6,008.76	(95.63)	-1.59 %

โครงสร้างของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน 10,336.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 195.57 ล้านบาท เท่ากับ 1.93% โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 610.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 387.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 173.14% ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 384.09 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท สินค้าคงเหลือลดลง 0.25 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 9,725.59 ล้านบาท รายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ลดลง ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 1.85 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 169.38 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ 17.03 ค่าความนิยมลดลง 3.21 ล้านบาท เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เงินมัดจำ ค่าซื้อสินทรัพย์ลดงลง 1.03 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 สรุปได้ดังนี้

รายการสินทรัพย์	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	474.16	4.59%	90.07	0.89%	384.09	426.43%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	90.57	0.88%	87.28	0.86%	3.29	3.77%
สินค้าคงเหลือ	46.00	0.45%	46.25	0.46%	(0.25)	-0.54%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**610.73**	**5.91%**	**223.60**	**2.20%**	**387.13**	**173.14%**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	4.75	0.05%	4.75	0.05%	0	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	45.31	0.44%	47.16	0.47%	(1.85)	-3.92%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ -สุทธิ	9,229.36	89.29%	9,398.74	92.68%	(169.38)	-1.80%
สินทรัพย์สิทธิการใช้-สุทธิ	351.49	3.40%	368.52	3.63%	(17.03)	-4.62%
ค่าความนิยม	42.17	0.41%	45.38	0.45%	(3.21)	-7.07%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	3.57	0.03%	4.05	0.04%	(0.48)	-11.85%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	21.51	0.21%	22.87	0.23%	(1.36)	-5.95%
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	6.65	0.06%	7.68	0.08%	(1.03)	-13.41%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20.78	0.20%	18.00	0.18%	2.78	15.44%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**9,725.59**	**94.09%**	**9,917.15**	**97.80%**	**(191.56)**	**-1.93%**
รวมสินทรัพย์	**10,336.32**	**100.00%**	**10,140.75**	**100.00%**	**195.57**	**1.93%**

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงสร้างของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 387.13 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจากปีก่อน 191.56 ล้านบาท

ก) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 46.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.25 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการภัตตาคาร 8.41 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 37.72 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2568 เท่ากับ 23 เท่า และ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 16 วัน และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้า ณ วันสิ้นปี 2568 จำนวน 0.13 ล้านบาท เท่ากับปีก่อน

ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 9,229.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 169.38 ล้านบาท เท่ากับ 1.8% โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรา การหมุนของสินทรัพย์ในปี 2568 เท่ากับ 0.13 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2568 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	31 ธ.ค. 2567		ซื้อเพิ่ม/จำหน่าย/โอน		31 ธ.ค. 2568	
(หน่วย : ล้านบาท)	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม
ราคาทุน/ราคาที่ตีเพิ่ม						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	727.61	4,166.80		26.88	704.40	4,163.13
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4,984.01	3,588.71	(14.49)	0.63	4,969.52	3,588.08
งานระหว่างก่อสร้าง	46.46		89.64	103.41	32.69	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	2,281.85		121.22	30.66	2,372.41	
รวมราคาทุนและราคาที่ตีเพิ่ม	8,039.93	7,755.51	196.37	161.58	8,079.02	7,751.21
	15,795.44				15,830.23	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ค่าปรับปรุงที่ดิน	1.54				1.54	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาทุนเดิม	2,816.43		96.62	21.21	2,891.84	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาที่ตีเพิ่ม		1,594.26	87.36	0.23		1,681.39
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	1,984.47		71.53	29.90	2,026.10	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	4,802.44	1,594.26	255.51	51.34	4,919.48	1,681.39
	6,396.70				6,600.87	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	726.07	4,166.80			702.86	4,163.13
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	2,167.58	1,994.45			2,077.68	1,906.69
งานระหว่างก่อสร้าง	46.46				32.69	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	297.38				346.31	
รวมมูลค่าสุทธิทางบัญชี	3,237.49	6,161.25			3,159.54	6,069.82
	9,398.74				9,229.36	

ในปี 2568 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 9,229.36 ล้านบาท ลดลงปีก่อน 169.38 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 702.86 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 23.21 ล้านบาท ลดลง 3.2%
- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน-ราคาที่ตีเพิ่มจำนวน 4,163.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.67 ล้านบาท ลดลง 0.09%
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,077.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 89.9 ล้านบาท ลดลง 4.15%
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ตีเพิ่ม 1,906.69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 87.76 ล้านบาท ลดลง 4.4%
- งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 32.69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.77 ล้านบาท ลดลง 29.64%
- อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 346.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 48.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.45%

ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่ม (ลด)
ค่าเสื่อมราคาทุนเดิม	168,143	148,091	20,052
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตีเพิ่ม	87,357	87,400	(43)
รวมค่าเสื่อมราคา	255,500	235,491	20,009

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทและบริษัทย่อยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC มีค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill จำนวน 42.17 ล้านบาท และ 45.38 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเทียบเท่าจำนวน 1.34 ล้านเหรียญสหรัฐ

ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 90.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปีก่อน 3.29 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 3.28 ล้านบาท

รายละเอียดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ						
ลูกหนี้การค้า - กิจการโรงแรม	27.60	39.32	20.84	29.70	6.76	32.44
ลูกหนี้การค้า - กิจการให้เช่าพื้นที่	42.59	60.68	49.34	70.30	(6.75)	(13.68)
	70.19	100.00	70.18	100.00	0.01	0.01
ลูกหนี้อื่น						
เงินเบิกล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-		-		-	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่นๆ	20.38		17.10		3.28	19.18
	20.38		17.10		3.28	19.18
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	90.57		87.28		3.29	3.77

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 19 วัน โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (AP & AA) ที่ประกอบกิจการโรงแรม และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า	โรงแรม ASIA, AP, AA		ZP ให้เช่าพื้นที่		รวม
ณ 31 ธันวาคม 2568	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13.64	48.07	8.10	11.81	
หนี้ค้างชำระ 1 - 30 วัน	10.93	38.51	14.33	20.88	
หนี้ค้างชำระ 31 - 60 วัน	1.25	4.40	9.53	13.88	
หนี้ค้างชำระ 61 - 90 วัน	0.34	1.20	6.29	9.16	
หนี้ค้างชำระ 91 - 365 วัน	0.96	3.38	5.39	7.85	
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	1.26	4.44	25.00	36.42	
	28.38	100.00	68.64	100.00	97.02
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ	0.78		27.08		27.86
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	27.60		41.56		69.16
เช็ครับล่วงหน้า	-		1.03		1.03
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	27.60		42.59		70.19

ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4,423.19 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4,131.99 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 291.2 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 26.46 ล้านบาท
- บริษัทฯค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสามแห่ง จำนวน 869.5 ล้านบาท
- บจ.เอเชียพัทยาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็น จำนวน 1,525 ล้านบาท
- บจ. เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อยสามแห่ง จำนวน 2,586 ล้านบาท
- บจ. ZEER OVERSEA LLC. ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย จำนวน 760 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- บมจ เอเชียโฮเต็ล มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการปรับปรุงโรงแรมชั้น 2 จำนวน 11.11 ล้านบาท สัญญาออกแบบและปรับปรุงห้องพัก 0.02 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับโครงการด้านหน้าศูนย์การค้าและชั้นอื่น ๆ จำนวน 12.08 ล้านบาท โครงการติดตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา Solar Rooftop จำนวน 32.68 ล้านบาท
- บริษัท ย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า จำนวน 0.58 ล้านบาท
- บริษัทยย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา จำกัด มีภาระผูกพันงานปรับปรุงส่วนของอาคารและออกแบบปรับปรุงภายในโรงแรม 4.77 ล้านบาท สัญญาปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง จำนวน 0.24 ล้านบาท

3. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

		2568	2567	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.60	0.55	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.56	0.44	0.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.6 เท่า และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.56 เท่า

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน

		2568	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.75	0.69	0.69
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	2.96	2.78	2.21

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 4,423.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 291.2 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มปี 2568 เท่ากับ 5,913.13 ล้านบาท เมื่อปี 2567 จำนวน 6,008.76 ล้านบาท ลดลง 95.63 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2568 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.75

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2568 เท่ากับ 2.96 เท่า เปรียบเทียบกับปีก่อน 2.78 เท่า

กระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2568	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	413.76	435.44	359.62
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(138.51)	(234.30)	(90.23)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	111.63	(249.70)	(298.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	386.88	(48.56)	(29.12)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2.79)	0.36	(13.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	90.07	138.27	180.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	474.16	90.07	138.28

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นบวก 413.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 21.68 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 138.51 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 122.3 ล้านบาท ชำระเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน 13.05 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน 5.07 ล้านบาท

บริษัทมีเงินสดรับสุทธิใช้ไปจากในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 111.63 ล้านบาท เป็นเงินเบิกเกินบัญชี 84.16 ล้านบาท รับเงินจากหุ้นกู้จำนวน 400 ล้านบาท และรับเงินกู้ระยะยาวจำนวน 80 ล้านบาท

ชำระเงินต้นและต้นทุนทางการเงิน ให้กับสถาบันการเงิน 375.09 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 3.58 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น 68.48 ล้านบาท

โดยภาพรวมปี 2568 กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การลงทุน และ การจัดหาเงินส่งผลให้เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 386.88 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

1. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย:พันบาท

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	31 ธันวาคม 2568	**31 ธันวาคม 2567**	**31 ธันวาคม 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,500,766	1,673,352	495,652	457,807
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(245,452)	(211,300)	(60,504)	(29,355)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	**1,255,314**	**1,462,052**	**435,148**	**428,452**

2. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย:

			จำนวน: หน่วย		จำนวน: พันบาท			
ครั้งที่	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน
1/2567	2 ปี	30 พฤษภาคม 2567	480,000	480,000	480,000	480,000	7	30 พฤษภาคม 2569
1/2568	2 ปี	1 ตุลาคม 2568	400,000	-	400,000	-	6.5	1 ตุลาคม 2570
			880,000	480,000	880,000	480,000		

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	480,000	-
ออกเพิ่มระหว่างปี	400,000	480,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	880,000	480,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	4,189	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,665	5,950
ลดลงระหว่างปี	(3,661)	(1,761)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	5,193	4,189
รวม	874,807	475,811
หัก ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(478,884)	-
รวมหุ้นกู้ - สุทธิ	395,923	475,811

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 880 ล้านบาท และ 480 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นต้นทุนรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 4.67 ล้านบาท และ 5.95 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี และร้อยละ 7 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2569 และตุลาคม 2570 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ข้างต้นมีหลักประกัน มูลค่า 1,320 ล้านบาท และ 720 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 13) เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระ เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักประกันต่อมูลค่าที่ตราไว้รวมของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5:1 รวมถึงต้องดำรงอัตราส่วน หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

<u>ปัจจัยภายนอก</u>

ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายการเงิน

แม้อัตราดอกเบี้ยในหลายประเทศเริ่มมีทิศทางปรับลดลงในปี 2568 แต่ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก อาทิ ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ความผันผวนของราคาพลังงานและภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูงในบางภูมิภาค ล้วนเป็นปัจจัยที่อาจกระทบต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวและต้นทุนทางการเงินของบริษัท บริษัทจึงติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด และวางแผนการเงินให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรับมือกับความผันผวนที่อาจเกิดขึ้น

ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา รายได้ส่วนหนึ่งจึงอยู่ในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินดอลลาร์สหรัฐและเงินบาท อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ และกำไรสุทธิเมื่อแปลงกลับเป็นสกุลเงินบาท บริษัทบริหารความเสี่ยงด้านนี้ด้วยการใช้สัญญาซื้อขายเงินตรา ต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) และการบริหารรายรับรายจ่ายในสกุลเงินเดียวกัน (Natural Hedge) เพื่อลด ผลกระทบจากความผันผวนของค่าเงิน

การแข่งขันทางธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมและที่พักยังคงเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากทั้งโรงแรมรายใหม่และแพลตฟอร์มที่พักออนไลน์ อาทิ Airbnb, Booking.com และ Agoda นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การเติบโตของพฤติกรรม Bleisure Travel และการท่องเที่ยวระยะสั้น ล้วนเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้า อย่างรวดเร็ว บริษัทจึงมุ่งพัฒนาคุณภาพการบริการ นำเทคโนโลยีมาเสริมประสบการณ์ลูกค้า และจัดโปรแกรมสะสม คะแนน (Loyalty Program) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและความปลอดภัยทางไซเบอร์

ในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมและบริการพึ่งพาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการดำเนินงานมากขึ้น ทั้งระบบจองห้องพักออนไลน์ ระบบการชำระเงิน และการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า หากเกิดเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ เช่น การโจมตีของแฮกเกอร์ การรั่วไหลของข้อมูล หรือระบบล่มหยุดชะงัก อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ความเชื่อมั่นของลูกค้า และอาจนำไปสู่ความรับผิดทางกฎหมายภายใต้กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาและรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการ ฝึกอบรมพนักงานด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงจากโรคระบาดและเหตุการณ์ไม่คาดฝัน

แม้สถานการณ์โควิด-19 จะคลี่คลายลงแล้ว แต่ความเสี่ยงจากโรคอุบัติใหม่ หรือ เหตุการณ์ที่กระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวัง พร้อมมาตรการด้านสุขอนามัยและแผนการบริหารต้นทุน ในกรณีฉุกเฉิน เพื่อรักษาสภาพคล่องและความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

ปัจจัยภายใน

ประสิทธิภาพการบริหารงานและการควบคุมต้นทุน

ประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนการดำเนินงาน ไม่ว่าจะเป็นค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าแรงงาน หรือค่าสาธารณูปโภค มีผลโดยตรงต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทจึงวิเคราะห์โครงสร้างต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และนำเทคโนโลยี มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายในระยะยาว

การบริหารทรัพยากรบุคคล

การขาดแคลนบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรมและการบริการ รวมถึงอัตราการลาออกที่สูง อาจกระทบต่อ คุณภาพการบริการและก่อให้เกิดต้นทุนในการสรรหาและฝึกอบรมพนักงานใหม่ นอกจากนี้ การเข้ามาของเทคโนโลยี AI และระบบอัตโนมัติยังส่งผลต่อโครงสร้างบุคลากรในระยะกลาง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพ พนักงาน การปรับทักษะให้สอดคล้องกับทิศทางของอุตสาหกรรม และการจัดสวัสดิการที่เหมาะสม เพื่อสร้างความ ผูกพันในระยะยาว

การบำรุงรักษาและบริหารทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์และโรงแรมเป็นทรัพย์สินหลักของบริษัท การบำรุงรักษาที่ไม่ต่อเนื่องหรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สิน อาจกระทบต่อภาพลักษณ์ ความปลอดภัย และความพึงพอใจของลูกค้า บริษัทจึงมีแผนการบำรุงรักษาเชิง ป้องกัน (Preventive Maintenance) และดำเนินการปรับปรุงสถานที่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษามาตรฐานการให้บริการ และมูลค่าของทรัพย์สินในระยะยาว

สภาพคล่องทางการเงินและโครงสร้างเงินทุน

การบริหารกระแสเงินสดและโครงสร้างเงินทุนอย่างรอบคอบเป็นปัจจัยสำคัญต่อความมั่นคงทางการเงิน บริษัท รักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม พร้อมกระจายแหล่งเงินทุนเพื่อลดความเสี่ยง ด้านสภาพคล่อง และให้มีความพร้อมในการรองรับการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ตาราง 3 ปี เปรียบเทียบ

1. ตารางสรุปงบการเงินรวม

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 , 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568		2567		2566	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	474.16	4.59	90.07	0.89	138.27	1.35
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.75	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	90.57	0.88	87.28	0.86	122.04	1.19
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	46.00	0.44	46.25	0.45	43.54	0.43
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**610.73**	**5.91**	**223.60**	**2.20**	**304.60**	**2.98**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	4.75	0.05	4.75	0.05	4.00	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	45.31	0.44	47.16	0.47	49.01	0.48
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	9,229.36	89.29	9,398.74	92.68	9,385.67	91.73
สินทรัพย์สิทธิการใช้-สุทธิ	351.49	3.40	368.52	3.63	385.55	3.77
ค่าความนิยม	42.17	0.41	45.38	0.45	45.70	0.45
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	3.57	0.03	4.05	0.04	4.79	0.05
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	21.51	0.21	22.87	0.23	22.36	0.22
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	6.65	0.06	7.68	0.08	11.58	0.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20.78	0.20	18.00	0.17	18.12	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,725.59	94.09	9,917.15	97.80	9,926.78	97.02
รวมสินทรัพย์	**10,336.32**	100.00	**10,140.75**	100.00	**10,231.38**	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 , 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568		2567		2566	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	93.54	0.91	9.37	0.09	65.31	0.64
เจ้าหนี้การค้า	32.85	0.32	33.16	0.33	27.14	0.27
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	117.47	1.14	107.64	1.06	91.62	0.90
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	245.45	2.37	211.30	2.08	223.54	2.18
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด						
ชำระภายใน 1 ปี	3.76	0.04	3.58	0.04	3.39	0.03
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	478.88	4.63	0.00		0.00	
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.43	0.04	5.14	0.05	0.00	0.00
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	14.06	0.14	19.26	0.19	12.99	0.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	21.02	0.20	17.10	0.17	11.41	0.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,011.46**	**9.79**	**406.55**	**4.01**	**435.40**	**4.26**
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	1,255.31	12.14	1,462.05	14.42	1,928.94	18.85
เงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	8.69	0.08
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	206.62	2.00	210.38	2.08	213.96	2.09
หุ้นกู้ -สุทธิ	395.92	3.83	475.81	4.69	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,328.52	12.85	1,352.26	13.33	1,371.64	13.41
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	99.29	0.96	94.52	0.93	89.09	0.87
เงินประกันการเช่า	113.79	1.10	118.68	1.17	119.88	1.17
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	5.87	0.06	6.57	0.06	7.27	0.07
หนี้สินสัญญาอนุพันธ์	1.94	0.02	0.86	0.01	2.60	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.47	0.04	4.31	0.04	4.07	0.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,411.73	33.00	3,725.44	36.74	3,746.14	36.61
รวมหนี้สิน	**4,423.19**	**42.79**	**4,131.99**	**40.75**	**4,181.54**	**40.87**

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 , 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568		2567		2566	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	*500*		*500.00*		*500.00*	
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	320.00	3.10	320.00	3.16	320.00	3.13
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย						
หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	112.74	1.09	112.74	1.11	112.74	1.10
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	34.75	0.34	34.75	0.34	34.75	0.34
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	50.00	0.48	50.00	0.49	48.54	0.47
ยังไม่จัดสรร	407.72	3.95	410.74	4.05	392.49	3.84
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,839.90	46.82	4,929.04	48.61	4,987.15	48.74
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	**5,765.11**	**55.78**	**5,857.27**	**57.76**	**5,895.67**	**57.62**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	148.02	1.43	151.49	1.49	154.17	1.51
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,913.13	57.21	6,008.76	59.25	6,049.84	59.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**10,336.32**	100.00	**10,140.75**	100.00	**10,231.38**	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568		2567		2566	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	927.02	67.94	885.75	67.09	748.04	62.94
รายได้ค่าเช่าและบริการ	437.54	32.06	434.50	32.91	440.44	37.06
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	**1,364.56**	**100.00**	**1,320.25**	**100.00**	**1,188.48**	**100.00**
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	528.96	38.76	507.40	38.43	448.78	37.76
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	413.64	30.31	415.44	31.47	440.38	37.05
รวมต้นทุนขายและบริการ	**942.60**	**69.08**	**922.84**	**69.90**	**889.16**	**74.81**
กำไรขั้นต้น	**421.96**	**30.92**	**397.41**	**30.10**	**299.32**	**25.19**
รายได้อื่น	80.03	5.86	73.95	5.60	72.44	6.10
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	**501.99**	**36.79**	**471.36**	**35.70**	**371.76**	**31.28**
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	141.08	10.34	136.50	10.34	67.76	5.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	193.77	14.20	179.75	13.61	169.17	14.23
ผลขาดทุนจากการตีราคาทรัพย์สินถาวร	0.00	0.00	0.00	0.00	52.05	4.38
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	18.07	1.32	14.12	1.07	13.54	1.14
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.57	0.41	5.68	0.43	5.71	0.48
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**143.50**	**10.52**	**135.31**	**10.25**	**63.53**	**5.35**
ต้นทุนทางการเงิน	142.20	10.42	138.92	10.52	149.30	12.56
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า(ขาดทุนจากการด้อยค่า)-ซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	(1.67)	(0.12)	6.31	0.48	(7.96)	(0.67)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	**2.97**	**0.22**	**(9.92)**	**(0.75)**	**(77.81)**	**(6.55)**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6.32)	(0.46)	4.32	0.33	17.24	1.45
ขาดทุนสำหรับปี	**3.35)**	**(0.25)**	**(5.60)**	**(0.42)**	**(60.57)**	**(5.10)**

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(22.96)	(2.25)	(3.43)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	(1.19)	1.79	0.19
ภาษีเงินได้เงินได้ของรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.35	(0.54)	0.78
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่	0.00	14.20	23.00
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0.00	(3.57)	0.00
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.00	(3.52)	(2.17)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(23.80)	6.11	18.37
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(27.15)**	**0.52**	**(42.20)**
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(1.13)	(2.18)	(54.26)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.23)	(3.41)	(6.31)
	(3.36)	**(5.59)**	**(60.57)**
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(23.68)	3.20	(36.82)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.47)	(2.68)	(5.37)
	(27.15)	**0.52**	**(42.20)**
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.00)	(0.01)	(0.17)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	320,000,000	320,000,000	320,000,000

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับภาษีเงินได้	(3.35)	(5.59)	(60.57)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	6.32	(4.32)	(17.25)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12.80	10.57	11.54
ค่าเสื่อมราคา	257.41	237.40	239.28
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.09	2.10	1.93
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	17.03	17.03	17.44
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้คงค้างนาน	1.51)	(1.76)	(6.20)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(1.67)	6.31	(7.96)
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	0.00	0.00	52.05
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสัญญาอนุพันธ์	0.00	0.00	0.05
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.15	(0.19)	0.94
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	1.79	7.67	0.20
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	0.79	3.28	2.27
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	0.00	0.00	(0.51)
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	(0.70)	(0.70)	(0.69)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น	2.03	(0.14)	0.00
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้	3.66	1.76	0.00
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	142.20	138.92	149.30
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน	439.04	412.34	381.82
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(1.64)	8.99	15.20
สินค้าคงเหลือ	0.25	(2.71)	(3.54)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.22)	0.01	(13.91)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	(0.96)	6.02	7.21
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17.52	14.29	(4.84)
เงินประกันการเช่า	(4.89)	(1.20)	(12.18)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.17	0.23	0.74

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568	2567	2566
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	445.27	437.97	370.50
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(9.71)	(6.34)	(3.66)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	1.53	18.52	9.89
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(23.33)	(14.71)	(17.11)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	**413.76**	**435.44**	**359.62**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :			
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(5.07)	(6.62)	(9.12)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.91	0.64	0.88
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(122.30)	(221.50)	(74.62)
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(13.05)	(6.82)	(7.37)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(138.51)**	**(234.30)**	**(90.23)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	84.16	(55.94)	(44.63)
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	(5.07)	(6.95)	(9.03)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.35	3.40	0.00
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(154.29)	(155.33)	(142.79)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(68.48)	(41.60)	0.00
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(220.80)	(487.92)	(359.69)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	80.00	23.96	252.25
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	8.69
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญา	(3.58)	(3.37)	(3.31)
เงินสดรับหุ้นกู้	400.00	480.00	0.00
ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้	(4.66)	(5.95)	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	111.63	(249.70)	(298.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่ม(ลดลง)ขึ้นสุทธิ	386.88	(48.56)	(29.12)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2.79)	0.36	(13.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	90.07	138.27	180.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	474.16	90.07	138.28

2 . อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ดิดจากงบการเงินรวม)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566

รายการ		2568	2567	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	(เท่า)	0.60	0.55	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.56	0.44	0.60
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.58	1.03	0.79
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	19.44	18.01	14.37
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)	(วัน)	19	20	25
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	23.49	23.60	22.61
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)	(วัน)	16	15	16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	32.83	35.23	36.41
ระยะเวลาชำระหนี้ (Avg. payment period)	(วัน)	11	10	10
วงจรเงินสด (Cash Cycle)	(วัน)	23	25	32
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	30.92	30.10	26.25
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	10.64	9.77	6.01
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	285.01	337.56	503.44
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(0.08)	(0.17)	(4.30)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	2.44	(0.04)	(0.89)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์(ROA)	(%)	1.42	(0.02)	(0.53)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	2.93	2.69	2.14
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.13	0.13	0.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	(เท่า)	0.75	0.69	0.69
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)	(เท่า)	2.96	2.78	2.21
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)	(เท่า)	0.51	1.68	1.10
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	เท่า	6.38	6.17	7.40
อัตราการจ่ายปันผล (งบเฉพาะกิจการ)	%	146.90	65.86	0.00
อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio)				
สินทรัพย์รวม	(%)	1.93	(0.70)	(2.34)
หนี้สินรวม	(%)	7.05	(0.73)	(4.63)
กำไรสุทธิ	(%)	(48.25)	(95.98)	(51.31)

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA)

ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่ม ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่

ทะเบียนเลขที่ 0107535000346

โทรศัพท์ (662) 217-0808 โทรสาร (662) 215-2645

Home Page: //www.asiahotel.co.th

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 500 ล้านบาท

ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 320 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 320 ล้านบาท

<u>บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ</u>

นายทะเบียนหุ้นสามัญ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. (662) 009 – 9000 โทรสาร (662) 009-9992

นายทะเบียนหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2567
: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
209 อาคารเคเคบี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทร. (662) 165-5555

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
127 อาคารเกสรทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร. (662) 009-8000

นายทะเบียนหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2568 และตัวแทนชำระเงิน
: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. (662) 222-0000

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
127 อาคารเกสรทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร. (662) 009-8000

ผู้สอบบัญชี:
นายเสถียร วงศ์สนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3495 หรือ
นายอธิพงศ์ อธิพงศ์สกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3500
นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575
แห่งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ตั้งอยู่เลขที่ 100/72 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช บี
อาคารเลขที่ 100/2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. (662) 645-0109 โทรสาร. (662) 645-0110

ที่ปรึกษากฎหมาย : นายกฤษฎางค์ นุตจรัส
เลขที่ 25/7 ซอยพุทธมณฑล สาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10170
โทร. 081-646-6293

ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการออกหุ้นกู้ : บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด
990 อาคารอับดุลราฮิม ชั้นที่ 5, 10 และ 21-25
ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทร. (662) 636-2000 โทรสาร (662) 636-2111

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น -ไม่มี-

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

5.4 ตลาดรอง -ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ :

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทร. (662) 299-1111

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทร. (662) 777-7555

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทเห็นความสำคัญในการดำเนินการหรือปฏิบัติการเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีตั้งแต่ปี 2547 โดยอาศัยข้อมูลตามหลักการกำกับดูแลเดิม 15 ข้อ จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และต่อมาได้มีการทบทวนแก้ไขปรับปรุงนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น ตามที่บริษัทได้มีการประกาศเจตนารมณ์ไว้ตั้งแต่ปี 2556 โดยคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกกลุ่มได้รับทราบและปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการของบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตลอดมา

ในช่วงปี 2560 ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้นำเสนอหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code - CG Code) เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำหรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กรนำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้าง เพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ให้ทางบริษัทจดทะเบียนทุกบริษัท จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการแบบ CG Code และให้เริ่มรายงานในปี 2562 ซึ่งทุกปีคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี ปัจจุบันบริษัทได้ใช้ปฏิบัติ โดย มี 5 ข้อ ได้แก่

1. <u>สิทธิของผู้ถือหุ้น</u> หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเป็นเจ้าของ โดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท
2. <u>การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</u> หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหารรวมทั้งผู้ถือหุ้นต่างชาติ ควรได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ์ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย
3. <u>บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย</u> หลักการ คือ ผู้มีส่วนได้เสียควรได้รับการดูแลจากบริษัทตามสิทธิ์ที่มีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการควรพิจารณาให้มีกระบวนการส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างความมั่งคั่ง ความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนของกิจการ
4. <u>การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส</u> หลักการ คือ คณะกรรมการควร ดูแลให้บริษัท เปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงิน อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
5. <u>ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ</u> หลักการ คือ คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการมีความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้นและเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีหลักปฏิบัติ CG – Code 8 หลัก ที่คณะกรรมการต้องยึดถือปฏิบัติ ได้แก่

    <u>หลักปฏิบัติ 1.</u> ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

    <u>หลักปฏิบัติ 2.</u> กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

    <u>หลักปฏิบัติ 3.</u> เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

    <u>หลักปฏิบัติ 4.</u> สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

    <u>หลักปฏิบัติ 5.</u> ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

    <u>หลักปฏิบัติ 6.</u> ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

    <u>หลักปฏิบัติ 7.</u> รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

    <u>หลักปฏิบัติ 8.</u> สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากหลักปฏิบัติของการกำกับที่ดีแล้ว บริษัทได้ทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ-ผู้บริหาร-พนักงาน และนโยบายต่าง ๆได้แก่ นโยบายระบบการควบคุมภายใน นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม/นโยบายด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย นโยบายการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นและคู่มือประกอบนโยบายต่อต้านทุจริตฯ รวมถึงระเบียบการให้ของขวัญ ของกำนัล ระเบียบการบริจาคเพื่อการกุศลและระเบียบการเป็นผู้ให้การสนับสนุน ทั้งนี้ ได้รับการอนุมัติเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 จากคณะกรรมการบริษัท และจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และเผยแพร่ไว้บน website ของบริษัท (www.asiahotel.co.th)

และเมื่อเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายหลักการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ ตลอดจนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568 โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2568 วันที่ 13 สิงหาคม 2568 พิจารณาแล้ว มีการปรับปรุงเพิ่มนโยบายการซื้อขายหุ้นของคณะกรรมการ ซึ่งจะต้องแจ้งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน ก่อนทำการซื้อขาย ไม่ว่าจำนวนหุ้นจะเป็นเท่าใด รายละเอียดได้ระบุในนโยบายกำกับฯ ฉบับปรับปรุงใหม่ หลักปฏิบัติ 6 ข้อ 8. ส่วนนโยบายอื่นคงมีความครบถ้วนสมบูรณ์แล้วเป็นปัจจุบัน ไม่จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด

ทั้งนี้ บริษัทได้นำหลักการ ระเบียบปฏิบัติของการกำกับดูแลกิจการข้างต้นนี้ ปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ใช้หลักการกำกับดูแลกิจการ CG-Code (ฉบับ 2561) ที่อนุมัติเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 และปรับปรุงล่าสุดเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 โดยเผยแพร่ภายในองค์กรได้รับทราบอย่างทั่วถึง และเผยแพร่ภายนอกองค์กรผ่าน website ของบริษัท และมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ที่มีความหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และการไม่กีดกันในเรื่องเพศ

บริษัทมีกระบวนการสรรหากรรมการ มีแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยเสนอแก่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณา ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้เสนอบุคคลเป็นกรรมการของบริษัทล่วงหน้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีถัดไป ตั้งแต่ต้นเดือนตุลาคม-ธันวาคมของปี โดยกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ แจ้งข่าวผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ website ของบริษัท เมื่อถึงกำหนดแล้ว บริษัทแจ้งผลการให้เสนอชื่อกรรมการใหม่ให้ที่ประชุมคณะกรรมการทราบประมาณเดือนมกราคมของทุกปี ซึ่งที่ผ่านมายังไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอมา

บริษัทได้ส่งเสริมให้กรรมการของบริษัทมีการพัฒนาศักยภาพ โดยเฉพาะกรรมการที่เข้าใหม่ ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP (Director Certificate Program) ของสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นหลักสูตรพื้นฐานของหลักสูตรอื่น ๆ ด้วยที่กรรมการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมกรรมการ/ที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง โปร่งใส และบริษัทพร้อมเสนอหลักสูตรอื่น หากกรรมการให้ความสนใจ ซึ่งการอบรมแต่ละท่านได้แจ้งไว้ในประวัติกรรมการ หัวข้อคุณวุฒิการศึกษา (เอกสารแนบ 1) สำหรับปี 2568 บริษัทได้ส่งกรรมการ 1 ท่าน เข้าอบรมหลักสูตร DCP กับ IOD

นอกจากนี้ บริษัทได้ให้คณะกรรมการบริษัททุกท่านจัดทำแบบประเมินตนเองทั้งคณะ และรายบุคคลแบบประเมินตนเองของการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งทำแบบประเมินของคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในรอบปีที่ผ่านมา ในเดือนมกราคม ของทุกปี และนำผลการประเมินมาสรุปไว้ในรายงานประจำปี

เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท จึงมีกรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหารรวม 9 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และจากกรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 9 ท่านนี้ บริษัทแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 6 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ ทั้งหมด 13 ท่าน) กรรมการอิสระ 4 ท่าน เป็นกรรมการตรวจสอบ และบริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 3 ท่าน เพื่อช่วยดูแลการสรรหาและกลั่นกรองบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท หรือ CEO หรือ กรรมการผู้จัดการ เพื่อให้มีการพิจารณาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

อย่างไรก็ดี การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ บริษัทยังไม่สามารถกำหนดจำนวนวาระที่จะต้องดำรงตำแหน่งกรรมการนานที่สุดได้ ตลอดจนกำหนดจำนวนปีที่กรรมการอิสระสามารถอยู่ได้ต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรกได้ในขณะนี้ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทมีลักษณะเฉพาะ ซึ่งต้องจำเป็นต้องอาศัยประสบการณ์และความชำนาญเฉพาะด้าน อย่างไรก็ตาม กรรมการอิสระทุกคนมีความเชี่ยวชาญในงานต่างสาขา แตกต่างกัน และมีความเชื่อมั่นในความเป็นอิสระในการกำกับกิจการที่ดีต่อองค์กร

นอกจากนี้ จำนวนกรรมการ (ที่ไม่รวมกรรมการอิสระ) ในคณะกรรมการ**ไม่**เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม บริษัทมีการพิจารณาความรู้ ความเหมาะสม และความสามารถของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอมา

วิธีการสรรหากรรมการ ตลอดจนการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ กรรมการอิสระ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อบริษัท ตลอดจนเลขานุการบริษัท กล่าวถึงใน***หัวข้อ 7. โครงสร้างการกำกับดูแลจัดการฯ*** *ข้อ 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการ และ ข้อ 7.3 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อย* สำหรับประวัติ คุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน การถือหุ้นในบริษัท การมีส่วนได้เสีย หรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ของคณะกรรมการทุกท่าน มีรายละเอียดเปิดเผยในเอกสารแนบ 1 ของแบบ 56-1 และรายงานประจำปีแล้ว

บริษัทมีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยเฉพาะคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนรู้ข้อมูลภายในทั้งข้อมูลทางการเงินและมิใช่ข้อมูลทางการเงิน นำมาซึ่งประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดแนวทางและการปฏิบัติ และมีการติดตามผลการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ กล่าวคือ ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่ตนถืออยู่ ก่อนที่จะมีการเปิดเผยงบการเงินต่อสาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2567 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 ได้มีมติเพิ่มเติม กำหนดให้คณะกรรมการผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน ในการจะซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัทมายังเลขานุการคณะกรรมการเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไป ไม่ว่าจำนวนการซื้อขายจะเป็นเท่าใดก็ตาม และกรรมการหรือผู้บริหารนั้นจะต้องจัดทำแบบ 59-1 (แบบรายงานการถือครองหลักทรัพย์) ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ผ่านระบบออนไลน์ทราบภายใน 3 วันทำการหลังการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.โดยเลขานุการคณะกรรมการช่วยประสานงานให้ มีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป โดยนโยบายนี้จะต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องรับทราบทั่วกัน

คณะกรรมการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับทราบการถือหุ้นของบริษัทของกรรมการแต่ละท่านในการประชุมเดือนแรกของปี (สำหรับกรรมการเข้าใหม่จะต้องจัดทำแบบรายงานส่วนได้เสียฯ และส่งมาที่เลขานุการบริษัท ภายใน 30 วัน หลังจากที่ดำรงตำแหน่ง) และรายงานส่วนได้เสียดังกล่าว กรรมการทุกท่านต้องจัดทำทุกสิ้นปีปฏิทิน หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน เช่นเดียวกับการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือการลาออกจากกรรมการในบริษัทอื่นที่อาจมีความขัดแย้ง เพื่อให้คณะกรรมการ รับทราบในการประชุมครั้งต่อไป เพื่อประโยชน์ประกอบการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับกรรมการหรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสีย

สรุปการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร 4 รายแรก ประจำปี 2568 ดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นในบริษัท	จำนวนหุ้น 31/12/2568	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2568	จำนวนหุ้น 31/12/2567	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2567
นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร และ	14,735,000	4.60	14,735,000	4.60
นางอารีย์ เตชะหรูวิจิตร คู่สมรส	1,073,330	0.34	1,073,330	0.34
นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร	2,266,660	0.71	2,266,660	0.71
นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	5,619,960	1.76	5,619,960	1.76

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นในบริษัท	จำนวนหุ้น 31/12/2568	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2568	จำนวนหุ้น 31/12/2567	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2567
นางพรพรรณ ตันอริยกุล และ	34,723,750	10.85	34,723,750	10.85
นายสามารถ ตันอริยกุล คู่สมรส	1,004,000	0.31	1,004,000	0.31
นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	2,040,660	0.64	2,040,660	0.64
นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	1,459,000	0.46	1,459,000	0.46
นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร	210,600	0.06	210,600	0.06
ดร.โชติมา พัวศิริ	60	0.00	60	0.00
นางฤชุกร สิริโยธิน	0	0.00	0	0.00
พลเอกชาญชัย ยศสุนทร	0	0.00	0.00	0.00
นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	50,000	0.02	0.00	0.00
นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์	146,000	0.05	146,000	0.05
นาย ซี ยง สอ	7,650,000	2.39	7,650,000	2.39
นายเกรียงศักดิ์ จุมรี - ผู้จัดการทั่วไป	0	0.00	0	0.00
นางสาวสมศรี ตั้งทัตพงศธร - CFO	0	0.00	0	0.00
คณะกรรมการรวมคู่สมรสถือหุ้นรวม	**70,979,020**	**22.18**	**70,929,020**	**22.16**

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทถือว่าผู้ถือหุ้นเป็นเจ้าของบริษัทที่บริษัทจะต้องดูแล มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียม ตลอดจนส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

- สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของผู้ถือหุ้น จึงจัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการดังกล่าว โดยครอบคลุมถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิพื้นฐานตามกฎหมาย เช่น

(1) การมีส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การซื้อขาย หรือโอนหุ้น เป็นต้น

(2) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการ และค่าตอบแทนของคณะกรรมการทุกรูปแบบ เช่น ค่าเบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ ทั้งของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน)

(3) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี

(4) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ

(5) การได้รับข่าวสาร การเปิดเผยข้อมูลของกิจการ บริษัทคำนึงถึงผู้ถือหุ้น หรือผู้ลงทุนของบริษัท ที่ควรจะได้รับทราบความเป็นไป จึงรายงานความคืบหน้าภาระหนี้สิน ผลการดำเนินงานของบริษัททุกไตรมาส ให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทราบผ่านระบบ Setlink ซึ่งเป็นการพัฒนาระบบการเปิดเผยสารสนเทศโดยตรงแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนให้มีประสิทธิภาพรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยอยู่ในหัวข้อข่าวประจำวัน คือ ทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์ (www.set.or.th) เพื่อเผยแพร่ให้ผู้ลงทุน (ผู้ถือหุ้น) ได้รับทราบอย่างเท่าเทียมกัน และผ่านทาง Website ของบริษัท www.asiahotel.co.th ได้แก่ งบการเงินของบริษัทย้อนหลัง 5 ปี ประวัติการจ่ายเงินปันผล ตลอดจนรายงานประจำปี/One Report/แบบ 56-1 หลักการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญต่างๆ ของบริษัทที่ผู้ถือหุ้นควรรู้ในหมวด Investor Relations บน Website ของบริษัท

(6) ในการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี จะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ ที่ผู้ถือหุ้นสามารถเข้ามาประชุมได้สะดวก ซึ่งกำหนดที่ทำการบริษัท คือโรงแรมเอเชีย เลขที่ 296 ถนนพญาไท ราชเทวี กทม. ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า "บีทีเอส ราชเทวี" และวันประชุมไม่ติดวันหยุดนักขัตฤกษ์

(7) <u>ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี</u> ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทพิจารณาการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น ส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมรวมทั้งคำถามเกี่ยวกับการประชุม และการเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าเป็นกรรมการ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2568 เป็นการล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้น มีเวลาอย่างเพียงพอ โดยให้ส่งมายังบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเสนอวาระประชุม/คำถามการประชุมและเสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการ ผู้ถือหุ้นสามารถส่งแบบฟอร์มการเสนอทั้งสองแบบได้ ถึงเลขานุการบริษัท ที่ Email Address: sudarat@asiahotel.co.th เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาพิจารณากำหนดเป็นวาระ คาดว่าภายในเดือนมกราคม 2568 จะทราบผลพิจารณาเพื่อนำเสนอที่ประชุม ผู้ถือหุ้นต่อไป

และเมื่อถึงกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระ/เสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการและคำถามเกี่ยวกับการประชุม สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งบริษัทแจ้งผลผ่านระบบ Setlink แล้วเช่นกัน

สำหรับนักลงทุนสถาบัน ที่ประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทยินดีและสนับสนุนให้เข้าร่วมประชุมเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ทุกกลุ่ม ไม่กำหนดกฎเกณฑ์ให้ยุ่งยากโดยไม่จำเป็นแก่ผู้ถือหุ้น ในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน เช่น การกำหนดให้ต้องมีการรับรองเอกสารโดยหน่วยงานราชการฯลฯ

(8) บริษัทให้ข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมทั้งข้อเท็จจริงและเหตุผล ความเห็นของคณะกรรมการ ตลอดจนเอกสารประกอบในวาระต่างๆ สำหรับแต่ละวาระการประชุมอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ เช่น ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

วาระเลือกตั้งกรรมการ ทั้งกรรมการที่ครบวาระและได้รับการเสนอชื่อแต่งตั้งวาระใหม่ บริษัทได้ให้ข้อมูลประวัติกรรมการ ประเภทกรรมการที่เสนอ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา การเข้าอบรม สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง ความสัมพันธ์ทางครอบครัว จำนวนปีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นและกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท/กรรมการชุดย่อย/ประชุมผู้ถือหุ้นในปีที่ผ่านมา (กรณีกรรมการที่ครบวาระ)

วาระเลือกตั้งผู้สอบบัญชี บริษัทให้ข้อมูลรายชื่อผู้สอบบัญชี 3 รายชื่อ รวมทั้ง ประวัติการทำงาน วุฒิการศึกษา และจำนวนปีที่ลงนามในงบการเงินของบริษัท พร้อมทั้งค่าสอบบัญชี/ค่าใช้จ่ายอื่น(หากมี) ทั้งของบริษัทและบริษัทย่อย โดยเปรียบเทียบของปีก่อนและปีที่เสนอ

วาระแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 (วัตถุประสงค์) และแก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัทเพิ่มเติม 1 ข้อ คือ

" (14) ออกและเสนอขายตราสารหนี้หรือตราสารทางการเงินอื่นใดเป็นการทั่วไป หรือเฉพาะเจาะจงก็ได้ ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ "

เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินกิจกรรมทางการเงินในรูปแบบต่าง ๆ ของบริษัท และมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนรองรับโดยเฉพาะการออกหุ้นกู้ครั้งต่อไป

ในทุกวาระการประชุม บริษัทได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ระบุหลักเกณฑ์การลงมติจะต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมว่า วาระใดจะต้องใช้ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก/ไม่น้อยกว่าสองในสาม/ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ มีผังขั้นตอนและหลักฐานเอกสารการลงทะเบียนร่วมประชุม ทั้งบุคคล/นิติบุคคล มาเอง และมอบฉันทะ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ข้อมูลกรรมการอิสระที่อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ และแผนที่การเดินทางมาโรงแรมเอเชีย

(9) การประชุมผู้ถือหุ้นของปีที่ผ่านมา บริษัทได้มอบให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นนายทะเบียนบริษัทเป็นผู้จัดส่งเอกสารการประชุมให้กับผู้ถือหุ้นโดยมีข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมและรายงานประจำปี ผ่านระบบ QR Code เพื่อเป็นการรณรงค์ประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม โดยส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน นอกจากนี้

ข้อมูลเอกสารดังกล่าวบริษัทได้จัดขึ้นใน Website ของบริษัท คือ www.asiahotel.co.th ก่อนประชุม ไม่น้อยกว่า 21 วัน ซึ่งในปีต่อๆ ไป บริษัทมีเป้าหมายจะจัดทำให้เสร็จก่อนวันประชุม 30 วัน ตามที่หลักการของ CG เสนอมา

(10) บริษัทไม่มีการลิดรอนสิทธิ์ของผู้ถือหุ้น ในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผย ตามข้อกำหนดต่างๆ บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมและรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้น และจัดทำเป็นรูปเล่มด้วยหากมีผู้ถือหุ้นร้องขอ และบริษัทไม่แจกเอกสารข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกระทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย ทั้งนี้ บริษัทแจ้งวิธีการและขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมให้ทราบในหนังสือเชิญประชุมเป็นการล่วงหน้า

(11) ในกรณีที่มีการมอบฉันทะเข้าประชุม บริษัทจัดเตรียมแบบฟอร์มมอบฉันทะ ตามระเบียบของกระทรวงพาณิชย์ 3 แบบ ให้ผู้ถือหุ้นเลือกใช้ โดยผ่าน Website ของบริษัท และบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้แบบมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยแนบไปกับหนังสือเชิญฯ นอกจากนี้ ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ประธานกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระเข้าประชุมแทนได้

(12) ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2568 กรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น 11 ท่าน จากทั้งคณะจำนวน 13 ท่าน (รวมกรรมการชุดย่อย 2 ชุด) คิดเป็นร้อยละ 84.62 นอกจากกรรมการแล้ว ยังมีที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมาย ผู้สอบบัญชี เข้าร่วมและเป็นพยานในการนับคะแนนการออกเสียงลงมติของการประชุมในวาระต่าง ๆ พร้อมกับเชิญกรรมการ ผู้จัดการของบริษัทเซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าร่วมประชุมด้วย หากผู้ถือหุ้นท่านใด สนใจซักถามบริษัทสามารถให้คำชี้แจงในเรื่องต่างๆ นั้นได้

(13) บริษัทใช้บัตรลงคะแนนในทุกวาระ ซึ่งก่อนเริ่มการประชุม เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนนในวาระต่างๆ บางวาระที่ต้องใช้มติ เสียงข้างมาก หรือไม่น้อยกว่าสองในสาม หรือ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่เข้าร่วมประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งวาระที่เลือกตั้งกรรมการ บริษัทจัดให้มีการออกเสียงลงคะแนนเป็นรายบุคคล ส่วนวิธีการนับคะแนนเสียง เพื่อความรวดเร็วใช้วิธีแบบเทคะแนน กล่าวคือ ยึดถือองค์ประชุมทั้งหมด มีความเห็น “เห็นด้วย” กับความเห็นของคณะกรรมการ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใด “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ให้ใช้บัตรลงคะแนนแจ้งแก่บริษัท ก่อนประกาศผลในที่ประชุม เพื่อนำไปหักออกจากจำนวนองค์ประชุมทั้งหมด จะได้จำนวนผู้ถือหุ้นให้ความเห็นว่า “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เป็นจำนวนกี่เสียง เท่าใดนั้น สรุป แจ้งให้ที่ประชุมทราบในการลงมติวาระนั้นๆ วิธีการดังกล่าวนี้ ได้ขอความเห็นจากที่ประชุมก่อนเริ่มเข้าสู่วาระการประชุม ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ในวิธีดังกล่าว และบริษัท ได้ถือปฏิบัติตลอดมา

ในปี 2568 เมื่อเปิดประชุม บริษัทมีผู้ถือหุ้น 65 ราย ผู้รับมอบฉันทะ 33 ราย รวมเป็น 98 ราย คิดเป็นร้อยละ 74.38 ครบองค์ประชุม และมีผู้ถือหุ้นทยอยเข้าประชุม รวมเป็น 120 คน อย่างไรก็ดี บริษัทจัดเจ้าหน้าที่ของบริษัทที่ชำนาญการใช้ระบบการลงทะเบียนเข้าประชุม และระบบโปรแกรมการนับคะแนนเสียงในห้องประชุม นำผลการออกเสียงขึ้นจอ LCD เพื่อความรวดเร็ว ถูกต้องและโปร่งใส

(14) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นที่ผ่านมา ประธานในที่ประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในเรื่องผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และจะทำในอนาคตของบริษัทและบริษัทย่อย โดยให้เวลาอย่างเพียงพอและเท่าเทียม และไม่มีการเสนอวาระพิเศษอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ และแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบ Setlink ภายในวันดังกล่าว

(15) <u>หลังวันประชุม</u> บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บันทึกข้อมูล สาระสำคัญ ได้แก่ รายชื่อกรรมการที่เข้าประชุม ข้อมูลจากบริษัท ที่ปรึกษาการเงินอิสระ (ถ้ามี) และข้อคิดเห็น ข้อซักถาม โดยสรุปจากผู้ถือหุ้น วิธีการลงคะแนน นับคะแนน และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยแยกคะแนน เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย ในทุกวาระ และนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน ตามที่ระเบียบกำหนด และส่งนายทะเบียน กระทรวงพาณิชย์ ตามที่กฎหมายกำหนด และได้นำรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็น ตรวจสอบ ผ่านทาง Website ของบริษัท หลังจากประชุมเสร็จภายใน 15 วัน ส่วนรายงานประชุมฉบับภาษาอังกฤษเผยแพร่ภายใน 30 วันหลังวันประชุม

- บทบาทของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

คณะกรรมการกำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการ รับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ตามกฎหมายกำหนด และดูแลให้มั่นใจว่าสิทธิดังกล่าวได้รับการคุ้มครองและปฏิบัติด้วยดี อาทิเช่น

1) พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน เคารพในสิทธิมนุษยชน มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด มีการประเมินผลงานประจำปีอย่างเป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัย ส่งเสริมให้มีการออมเพื่อเกษียณอย่างมีความสุข มีคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับพนักงานและผู้บริหารทุกคนทุกแผนกเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด
2) ลูกค้า : บริษัทมีข้อกำหนดการปฏิบัติต่อลูกค้า อย่างยุติธรรม โปร่งใส พนักงานจะได้รับการอบรมให้ดูแลลูกค้าให้ได้รับการบริการอย่างดีที่สุด ไม่เปิดเผยความลับของลูกค้า และจะติดตามแก้ไขข้อร้องเรียนจากลูกค้าทันที
3) เจ้าหนี้ : บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้เงินตามข้อตกลงกับสถาบันการเงินทุกแห่ง มีการขอชะลอคืนเงินต้นตามมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการช่วงโควิด ของสถาบันการเงินพร้อมกับได้ชำระดอกเบี้ยตามกำหนด
4) คู่แข่ง : บริษัทสนับสนุนนโยบายการแข่งขัน ทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ส่งเสริมการทำลายคู่แข่งอันผิดจริยธรรม
5) คู่ค้า : บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้า ได้แก่ ร้านค้า ผู้รับเหมา อย่างยุติธรรม ทุกราย ไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัท คำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกัน ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
6) ชุมชน : บริษัทไม่กระทำการอันเป็นผลเสียต่อชุมชน โดยเฉพาะบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งธุรกิจการค้าของบริษัท
7) สิ่งแวดล้อม: บริษัทมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม ให้ความสำคัญในการศึกษาและให้ความรู้แก่พนักงาน ตั้งแต่เริ่มเข้ามาเป็นพนักงานของบริษัท และดำเนินการอย่างต่อเนื่องมาตลอด

- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัททำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับดูแลหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านข่าวของ www.set.or.th ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ www.asiahotel.co.th ในหัวข้อ Investor Relations มีหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

- วิสัยทัศน์
- ลักษณะธุรกิจ /โครงสร้างการจัดการ
- คณะกรรมการ
- ข้อมูลทางการเงิน-งบการเงิน ย้อนหลัง 5 ปี และคำอธิบายผลการดำเนินงานจากฝ่ายจัดการ
- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ราคาหลักทรัพย์ของบริษัท
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- รายงานกิจการเพื่อความยั่งยืน
- ข้อสอบถาม/ข้อร้องเรียน

อีกทั้งการเปิดเผยในแบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) แบบรายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือ One Report เช่น

- การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยในปีที่ผ่านมา
- ผลตอบแทนประจำปีที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทและบริษัทย่อย
- การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและรายงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- การรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินประจำปี ซึ่งได้มีการปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เหมาะสมกับธุรกิจ มีข้อมูล ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นจริง

บริษัทมีเจ้าหน้าที่ให้ข้อมูลของบริษัทแก่ผู้สนใจ มีหน่วยงานดูแล เปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง โปร่งใส และทันเวลา มีการแต่งตั้งหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) หากเป็นข้อมูลของบริษัทในด้านการตลาด ผู้สนใจสามารถดูได้จาก website ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th สำหรับข้อมูลด้านการเงิน การลงทุน ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อ เข้ามานัดพบล่วงหน้าเพื่อขอข้อมูลได้จากฝ่ายจัดการ โทร. 02-217-0808 ต่อ 5508 และ Email address: patcharapol@asiahotel.co.th

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพ และเพิ่มความเชื่อถือแก่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้าหรือเจ้าหนี้ และพนักงานทุกคน บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายกลไกการบริหารและระบบการกำกับดูแล เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่วางไว้ ในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมทั้งยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและประเทศชาติ เพื่อประโยชน์ส่วนรวม โดยแบ่งเป็นหมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 จรรยาบรรณทางธุรกิจ
หมวดที่ 2 จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
หมวดที่ 3 ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
หมวดที่ 4 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย
หมวดที่ 5 นโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน
หมวดที่ 6 นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
หมวดที่ 7 นโยบายสิ่งแวดล้อม/นโยบายด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย
หมวดที่ 8 นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

โดยมีรายละเอียดของหมวดต่าง ๆ ตามปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2568 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย จากภาพรวมการประเมินจำนวน 827 บริษัท ที่จัดประชุมช่วง 1 มกราคม - 30 เมษายน 2568) บริษัท เอเชียฯ ได้ ได้คะแนน 89.5 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน 3 TIA = “ พอใช้ ” (ซึ่งต่ำกว่าปี 2567 ที่ได้ 95 คะแนน ที่ได้ 4 TIA) สะท้อนถึงการเอาใจใส่ต่อการเปิดเผยข้อมูลและการให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น สามารถดูภาพรวมคะแนนประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทจดทะเบียน ได้ที่ www.thaiinvestors.com ซึ่งในปีต่อไป บริษัทจะพยายามเพิ่มคะแนนการประเมินให้สูงขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2568 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) (www.thai-iod.com) หัวข้อ CGR 2025 ซึ่งปีนี้ได้มีการเพิ่มขั้นตอนการทบทวนข้อมูลระหว่างประเมิน ซึ่งบริษัทยังไม่ได้ชี้แจงเพิ่มเติม และทาง Thai IOD ยังไม่ได้มีการจัดทำข้อเสนอแนะเช่นทุกปีที่ผ่านมา ทำให้ในการประกาศผลต่างกับปีที่แล้ว สำหรับในปี 2568 มีบริษัทจดทะเบียนทั้งหมด 844 บริษัท เข้าร่วมประเมินโครงการนี้ ผลการประเมินแบ่งเป็น 2 แบบคือ

1. <u>คะแนนเฉลี่ยโดยรวม</u> บริษัทเอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้คะแนนเฉลี่ย 78% ด้วย CG score 3 ดวง = ระดับดี เท่ากับปีที่แล้ว (ปี 2567 ได้คะแนน เฉลี่ย 78% CG score 3 ดวง = ระดับดี)

บริษัทจดทะเบียนโดยรวม	กลุ่มบริการ	Market Cap.1,500- 3,000 ล้านบาท	บริษัท ASIA
83%	82%	81%	78%

2. <u>คะแนนรายหมวด</u> ซึ่งมี 4 หมวด มีดังนี้

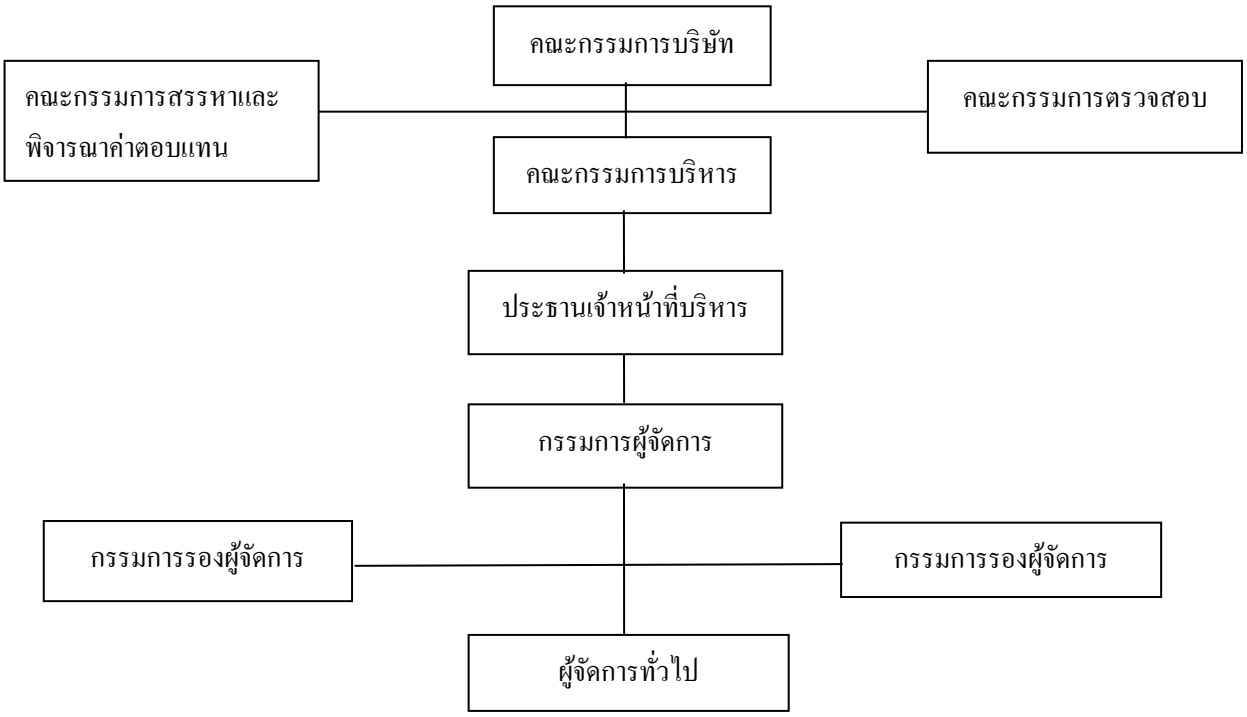
หมวด	คะแนน ปี 2568				2567
	บริษัท จดทะเบียน โดยรวม	กลุ่มบริการ	Market Cap. 1,500-3,000 ลบ.	**ASIA 2568**	ASIA 2567
1. สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน	86%	85%	86%	81%	83%
2. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียและการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	80%	78%	76%	66%	68%
3.การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส	88%	88%	88%	86%	84%
4.ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	73%	73%	70%	74%	72%

ซึ่งทาง IOD ได้แจ้งผลประเมินของบริษัท แต่ปีนี้ IOD มิได้มีข้อสรุปสนอแนะบางหัวข้อที่ควรปรับปรุง เพื่อให้ทางบริษัทนำมาพิจารณาแก้ไขเช่นที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี หากสามารถดำเนินการได้บริษัทยินดีแก้ไขปรับปรุงทันที และเปิดเผยให้ทราบในปีต่อไป

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

บริษัทมีคณะกรรมการทั้งหมด 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 13 ท่าน

	ชื่อ		**ตำแหน่ง**
1.	นางฤชุกร	สิริโยธิน	ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)*
2.	นายสุรพล	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3.	นายสุรพงษ์	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ
4.	นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ
5.	นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ
6.	นางสุวิมล	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ
7.	นายพลภัทร์	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ
8.	นางสาวภัชชา	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ
9.	ดร.โชติมา	พัวศิริ	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
10.	พลเอกชาญชัย	ยศสุนทร	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
11.	นางสาวเกศริน	ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
12.	นายดุสิต	เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
13.	นาย ซี ยง สอ (Mr. Soh Chee Yong)		กรรมการ

หมายเหตุ ที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2568 ได้มีมติแต่งตั้งนางฤชุกร สิริโยธิน เป็นประธานกรรมการ หลังจากได้รับการต่อวาระจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 63 ในวันเดียวกัน

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

<u>คณะกรรมการบริษัท</u> ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถหลากหลายสาขา อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ทำหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ มีจริยธรรม และรักษาผลประโยชน์ให้แก่บริษัท มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะทำหน้าที่กลั่นกรอง เสนอผ่านคณะกรรมการบริษัทให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง

- มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกกลับมาใหม่ได้
- จำนวนกรรมการต้องไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 15 คน ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน หรือไม่น้อยกว่า 1/3 ของคณะกรรมการทั้งหมด เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คุณสมบัติของกรรมการอิสระปรากฏใน *ข้อ 8.1.1 การสรรหาพัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ*
- ไม่มีการกำหนดสัดส่วนกรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิของผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
    (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
    (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อย เพียงใดไม่ได้
    (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง
- กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทยไม่เกิน 5 บริษัท

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทที่มีความหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และการไม่กีดกันในเรื่องเพศ ซึ่งทั้งคณะมีจำนวน 13 ท่าน ประกอบด้วย

- **กรรมการที่เป็นกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน** ได้แก่ นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร , นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร, นางพรพรรณ ตันอริยกุล และนางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ มีหน้าที่ดูแลการบริหารกิจการโรงแรมทั้ง 4 แห่ง และบริหารศูนย์การค้า
- **กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 4 ท่าน** ได้แก่ นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร มีความรู้ในธุรกิจโรงแรมมานานปี, นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร มีความรู้ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า อพาร์ทเม้นท์ และ นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร มีความรู้ในธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความรู้การประกอบการรุ่นใหม่ รวมถึงนายซี ยง สอ กรรมการที่มีความรู้ทางการเงิน สินเชื่อและธุรกิจการผลิตด้านไอศกรีมรายใหญ่ของประเทศ
- **กรรมการอิสระ 5 ท่าน** ได้แก่ ดร.โชติมา พัวศิริ นางฤชุกร สิริโยธิน พลเอกชาญชัย ยศสุนทร นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล และนายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ ต่างมีความรู้ทางบัญชี บริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ มีความสามารถด้านเศรษฐศาสตร์และสถาบันการเงิน มีประสบการณ์บริหารองค์กรภาครัฐขนาดใหญ่ทุกท่านสามารถสนับสนุนองค์กรของบริษัทได้
- จำนวนกรรมการหญิง 7 ท่าน จาก คณะกรรมการบริษัททั้งหมด 13 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 53.85 สูงกว่ามาตรฐานสากลที่กำหนดไว้ร้อยละ 30 แสดงถึงการไม่กีดกันทางเพศในองค์กร

ข้อมูลความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

ตารางความรู้ความชำนาญ **(Board Skills Matrix)**

	ความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายสุรพล	นายสุรพงษ์	นางสุวิมล	นางพรพรรณ	นางอ้อยทิพย์	ดร.โชติมา	นางฤชุกร	นางสาวเกศริน	นางสาวภัชชา	นายพลภัทร์	พล.อ.ชาญชัย	นายดุสิต	Mr. Soh	รวม
1	การเงิน	x	x	x	x	x		x	x		x		x	x	10
2	กฎหมาย		x												1
3	การจัดการความเสี่ยง	x	x		x		x	x					x	x	7
4	การตรวจสอบ				x		x	x							3
5	ตรวจสอบภายใน			x	x										2
6	การตลาด		x			x	x			x	x		x	x	7
7	การตลาดดิจิทัล		x			x	x			x	x				5
8	การจัดการกลยุทธ์	x	x		x	x	x	x		x	x	x	x	x	11
9	การจัดการองค์กร	x	x		x	x	x	x	x	x		x	x	x	11
10	การจัดการโครงการ	x	x				x				x			x	5
11	การวิเคราะห์ข้อมูล	x	x				x	x	x				x	x	7
12	การจัดการความเปลี่ยนแปลง	x	x						x			x		x	5
13	การจัดทำงบประมาณ	x	x		x				x			x	x	x	7
14	การจัดการทรัพยากรมนุษย์	x	x		x		x	x	x	x		x	x	x	10
15	การท่องเที่ยว / สันทนาการ	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	11
16	การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ		x			x				x	x		x	x	5
17	ความรับผิดชอบต่อสังคม	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	13
18	จัดซื้อ		x	x	x	x	x						x	x	7
19	บัญชี	x		x	x	x							x	x	6
20	บรรษัทภิบาล / การกำกับดูแล	x	x		x	x		x				x			8
21	บริการเฉพาะกิจ / การศึกษา	x	x									x			3
22	บริการรับเหมาก่อสร้าง	x													1
23	ประกันภัย / ประกันชีวิต				x		x	x							3
24	ธนาคาร							x						x	2
25	ผู้นำ	x	x		x	x		x			x	x	x	x	9
26	พาณิชย์			x	x	x			x				x	x	6
27	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	x									x				2
28	เศรษฐศาสตร์	x	x					x	x				x	x	6
29	อาหารและเครื่องดื่ม	x	x	x	x	x				x				x	7

เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจึงมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระ รวม 9 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 9 ท่านนี้ บริษัทแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน (คิดเป็นร้อยละ 38.46 หรือสัดส่วน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด 13 ท่าน)

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โครงสร้างคณะกรรมการชุดย่อยทั้งสองส่วนใหญ่เป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอนุมัติกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กำหนดคุณสมบัติและอำนาจหน้าที่รับผิดชอบสามารถตรวจสอบ ได้ *ตามหัวข้อ 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ คณะกรรมการชุดย่อย*

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

วิธีการลงนามผูกพันบริษัท :

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ

“ นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร นางพรพรรณ ตันอริยกุล นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ”

ข้อจำกัดอำนาจกรรมการ : -ไม่มี-

บริษัทมีนโยบายแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้จัดการ โดยทั้งสามตำแหน่งต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อถ่วงดุลการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และมี**นโยบายให้ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ** มีการกำหนดหน้าที่และขอบเขตการทำงานของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร รวมถึงกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อย (คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน) ไว้อย่างชัดเจน

อำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

นางฤชุกร สิริโยธิน ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็น ประธานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทว่าด้วยการประชุม และให้มีการประชุมดำเนินไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม

อำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารสูงสุดขององค์กร ดูแลรับผิดชอบการบริหารงานภายในบริษัท ตลอดจนการลงทุน ตามนโยบายของบริษัทที่กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงไม่อนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มาตรา 58 และญาติสนิท) ที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท

อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้บริหารรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กำกับดูแลในการบริหารงานฝ่ายการตลาดและภาพลักษณ์องค์กรภายนอก ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท ที่กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงไม่อนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มาตรา 58 และญาติสนิท) ที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่คณะกรรมการ

<u>คณะกรรมการบริษัท มีขอบเขตอำนาจหน้าที่</u> พอสังเขปดังนี้

(1) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติโครงสร้างและการบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อย

(2) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นชอบต่อนโยบายกลยุทธ์และเป้าหมายการดำเนินงานที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทเสนอมา โดยกำกับการบริหารงานและร่วมตัดสินใจการบริหาร เพื่อให้สามารถบรรลุถึงเป้าหมาย ที่กำหนด

(3) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติงบประมาณดำเนินงาน งบประมาณรายจ่าย ฝ่ายทุนประจำปี และโครงการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย

(4) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่แต่งตั้งและกำหนดหน้าที่คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และอนุกรรมการชุดต่างๆ และผู้บริหารสูงสุดของบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนโดยผ่านคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ

(5) คณะกรรมการอนุมัติเรื่องการก่อหนี้ ภาระผูกพัน และค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย

(6) คณะกรรมการเสนอกรรมการที่ออกตามวาระและกรรมการเข้าใหม่ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอจ่ายค่าตอบแทนการประชุมและบำเหน็จประจำปีแก่กรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ รวมทั้งการจัดสรรเงินกำไรและเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

(7) คณะกรรมการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ

(8) คณะกรรมการให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาส ประจำปี แบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

(9) คณะกรรมการให้ความเห็นชอบรายการเกี่ยวโยงกัน การขัดแย้งของผลประโยชน์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

(10) คณะกรรมการติดตามผลการดำเนินงานประจำเดือนและประจำไตรมาส และฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(11) คณะกรรมการอนุมัติการจัดซื้อ จัดจ้าง การบริการ การเช่า และการให้เช่า ซึ่งมีวงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท

(12) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาทและการใช้จ่ายเงินเกินกว่างบประมาณร้อยละ 20 ของวงเงินที่ได้รับอนุมัติ

(13) คณะกรรมการพิจารณาเรื่องเช่า ให้เช่าสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินกว่า 6 ปี

(14) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเรื่องที่คณะกรรมการบริหารเสนอ ตลอดจนเรื่องที่กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการ-บริษัทพิจารณา

(15) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลใดปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบหมายเพื่อให้บุคคลมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบหมายนั้นๆ ได้ เมื่อเห็นสมควร ยกเว้น รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงจะต้องปฏิบัติตามประกาศและข้อกำหนดของสำนักงานตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย

(16) คณะกรรมการต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนครั้ง และมีกรรมการที่เข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงครบเป็นองค์ประชุม

(17) กรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ต้องลงมติให้งดออกเสียง และออกจากที่ประชุม

(18) กรรมการบริษัทต้องมีหน้าที่จัดทำแบบรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องประจำปี หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน โดยมอบให้แก่เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บ

การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดการประชุมกรรมการเป็นประจำทุกวันที่ 13 ของเดือน เท่ากับปีละ 12 ครั้ง และหากวันที่ 13 เป็นวันนักขัตฤกษ์จะเลื่อนกำหนดการประชุมออกไป แต่หากมีวาระพิเศษเร่งด่วนที่จะต้องพิจารณา จะมีการเรียกประชุมกรรมการเพิ่มจากปกติ

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทได้จัดทำแผนการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นการล่วงหน้าตลอดปี และเสนอแผนดังกล่าวในเดือนธันวาคมของปีก่อนหน้า เพื่อให้คณะกรรมการรับทราบถึง กำหนดวันประชุมและวาระสำคัญ แต่ละเดือน โดยมีขั้นตอน คือ จัดส่งหนังสือเชิญประชุม แจ้งวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการได้ข้อมูลและสามารถใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและจัดสรรเวลาเพียงพอในการพิจารณาเรื่องที่ฝ่ายจัดการเสนอมา และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายปัญหาสำคัญ อย่างรอบคอบ

คณะกรรมการรับทราบดีว่า มีหน้าที่ต้องเข้าประชุมทุกครั้ง ยกเว้นแต่กรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ซึ่งจะแจ้งให้ประธานทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ได้มีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นแต่กรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ซึ่งจะแจ้งให้ประธานทราบล่วงหน้า เพื่อที่จะตอบคำถามจากผู้ถือหุ้นหากผู้ถือหุ้นซักถาม โดยเฉพาะคณะกรรมการชุดย่อย คือ คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีผู้บริหารของโรงแรมและธุรกิจศูนย์การค้า ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมายที่ทำหน้าที่เป็นพยานในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ของการประชุมผู้ถือหุ้นร่วมด้วยทุกครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัท จำนวน 13 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง
1. นางฤชุกร สิริโยธิน	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ	เม.ย. 2568 – เม.ย. 2571
2. นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	เม.ย. 2567 – เม.ย. 2570
3. นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	เม.ย.2568 – เม.ย. 2571
4. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย. 2566 – เม.ย. 2569
5. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ	เม.ย. 2564 – เม.ย. 2570
6. นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	เม.ย.2568 – เม.ย. 2571
7. นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2564 – เม.ย. 2570

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง
8. นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2564 – เม.ย. 2570
9. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการ/กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	เม.ย. 2566 – เม.ย. 2569
10. พลเอกชาญชัย ยศสุนทร	กรรมการ/กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย. 2564 – เม.ย.2570
12. นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	ก.ย. 2566 – เม.ย. 2569
12. นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/และ พิจารณากรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ส.ค. 2566 – เม.ย. 2569
13. นายซี ยง สอ	กรรมการ	เม.ย. 2568 – เม.ย. 2571

เลขานุการคณะกรรมการ : นางสาวสุดารัตน์ วิศนุวัฒนากิจ

หมายเหตุ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนางฤชุกร สิริโยธิน กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ เป็นประธานกรรมการบริษัท แทนประธานกรรมการที่ว่าง หลังจากนายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ ที่ถึงแก่กรรม

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) จัดตั้งขึ้นโดยการแต่งตั้งของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นองค์กรอิสระที่จะให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในและการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่สามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ มีวาระการดำรงตำแหน่งครั้งละ 3 ปี หากครบกำหนดกรรมการตรวจสอบสามารถ ต่อวาระใหม่ได้

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติอื่นประกอบด้วย

- ต้องไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- ต้องไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการตรวจสอบต้องสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ไม่ควรเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 5 บริษัท เนื่องจากอาจมีผลให้การปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทใดบริษัทหนึ่งทำได้ไม่เต็มที่

คณะกรรมการตรวจสอบชุดปัจจุบันได้รับการต่อวาระเมื่อเดือน พฤษภาคม 2567 โดยระหว่างปี 2568 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2568 นางฤชุกร สิริโยธิน ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบแต่คงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2568 ได้มีมติแต่งตั้ง ดร.โชติมา พัวศิริ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ แทนนางฤชุกรฯฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งจะครบวาระในเดือนพฤษภาคม 2570

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. ดร.โชติมา	พัวศิริ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางฤชุกร	สิริโยธิน	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวเกศริน	ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการตรวจสอบ
4. นายดุสิต	เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการตรวจสอบ
นางพรพรรณ	*ตันอริยกุล*	*เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ*

ทั้งนี้ * ดร.โชติมา พัวศิริ นางฤชุกร สิริโยธิน นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล และนายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ กรรมการ-ตรวจสอบทั้ง 4 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ ทางด้านบัญชีและการเงิน มีความสามารถในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

โดยมีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

(1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

(2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท

(5) ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ ที่พบจากการตรวจสอบ

(6) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ให้มีการดำเนินการเป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

(7) พิจารณาให้ความเห็นชอบกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน หรือระเบียบว่าด้วยการตรวจสอบภายในก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(8) อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการตรวจสอบ และงบประมาณของหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบภายในครอบคลุมระบบการควบคุมและขั้นตอนการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

(9) สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามประเด็นสำคัญที่ตรวจพบจากการตรวจสอบภายใน

(10) พิจารณาทบทวนบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(11) ทบทวนกับฝ่ายบริหารในเรื่องนโยบายการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) การปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

(12) สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการจัดทำบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (Management's Discussion and Analysis หรือ MD&A) ซึ่งเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท

(13) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(14) ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และรายงานผลการ

ตรวจสอบในเบื้องต้น ให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ แจ้งจากผู้สอบบัญชี

(15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2568 ได้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมกา รตรวจสอบที่ใช้อยู่เดิมตั้งแต่ 18 พฤษภาคม 2554 เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จัดทำขึ้น โดยเป็นการทบทวนประจำปี 2568 เห็นว่ากฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบที่ใช้อยู่ยังคงมีความเหมาะสม จึงไม่มีการแก้ไขปรับปรุงแต่อย่างใด โดยบริษัทเสนอรายละเอียดของกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบไว้ในเอกสารแนบ 5 เรื่องอื่น ๆ

<u>การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงการปฏิบัติงานตรวจสอบในด้านต่างๆ รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน รายงานตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนพิจารณางบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยทุกไตรมาส เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง ในปี 2568 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 8 ครั้ง

<u>คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u> จัดตั้งขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง และอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการ 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 ท่าน สำหรับปีปัจจุบัน คณะกรรมการ 2 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ แต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หากพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ได้

โดยบริษัทเสนอรายละเอียดของกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไว้ในเอกสารแนบ 5 เรื่องอื่น ๆ

ในเดือนมกราคม 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งสามท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งจะครบวาระในเดือนมกราคม 2571

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายนามดังนี้

1. พลเอกชาญชัย	ยศสุนทร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน-กรรมการอิสระ
2. นายดุสิต	เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน-กรรมการอิสระ
3. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นางพรพรรณ	*ตันอริยกุล*	*เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน*

คณะกรรมการสรรหาฯ มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

(1) พิจารณานำเสนอโครงสร้าง องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ

(2) พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้และหลักเกณฑ์ในการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูง

(3) สรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ

(4) เสนอรายชื่อกรรมการบริษัทที่จะดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัท

(5) พิจารณากลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทซึ่งได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ในกรณีที่มีตำแหน่งว่างลง

(6) พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท

(7) พิจารณากำหนดเกณฑ์ในการประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ

(8) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา

(9) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี สวัสดิการและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ โดยนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ

<u>การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u> ตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ไม่มีการกำหนดจำนวนครั้งในการประชุม แต่ต้องจัดการประชุมตามที่เห็นสมควร โดยจะรวบรวมข้อมูลกรรมการที่จะครบวาระและข้อมูลรายชื่อบุคคล ที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอบุคคลเป็นกรรมการมาล่วงหน้า ในไตรมาส 4 ของปี กำหนดไว้ให้เสนอมาภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงการกลั่นกรองบุคคลที่เหมาะสมดำรงตำแหน่งกรรมการ และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติสำหรับปี 2568 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 1 ครั้ง

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.	นายสุรพล	เตชะหรูวิจิตร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายสุรพงษ์	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการผู้จัดการ
3.	นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
4.	นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ

มีขอบเขตอำนาจหน้าที่พอสังเขปดังนี้

(1) เป็นผู้กำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงาน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามกลยุทธ์ เป้าหมาย และแต่งตั้งบุคลากรระดับต่างๆ เพื่อให้สามารถรับผิดชอบต่อเป้าหมายและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ

(2) เสนอผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท การตรวจสอบ จัดทำสรุปเรื่องสำคัญต่างๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

(3) เป็นผู้ดำเนินงานและควบคุมบุคลากรต่างๆ ให้ปฏิบัติงานอีกทั้งกำหนดเงินเดือน และผลตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่บริหารและพนักงานทุกคน

(4) มีหน้าที่ดูแลกำกับงานของบริษัทให้เป็นไป โดยไม่ขัดต่อกฎหมายระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของทางราชการ

(5) พิจารณาอนุมัติการจัดซื้อและจัดจ้าง การบริการ การเช่า การให้เช่า ไม่เกินวงเงิน 20 ล้านบาท

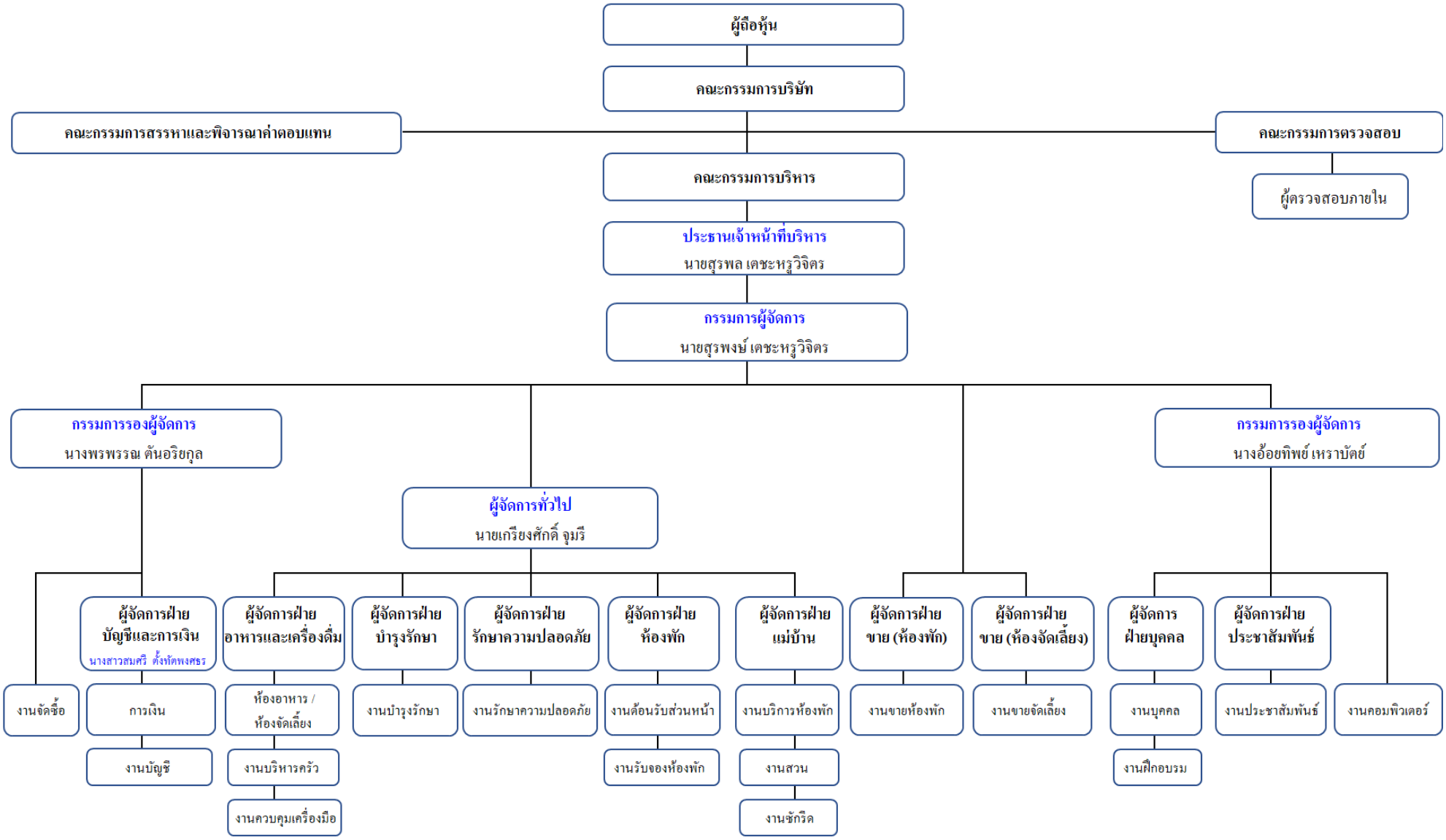
(6) พิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณ ที่มีมูลค่าไม่เกิน 20 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกินวงเงินอนุมัติที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของวงเงินที่ได้รับอนุมัติ

(7) พิจารณาอนุมัติการเช่าและให้เช่าสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี

(8) พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้บริหารเสนอ

(9) ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

แผนภูมิแสดงสายงานการบังคับบัญชา บมจ. เอเชียโฮเต็ล (ASIA)



คณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. นายสุรพล	เตชะหรูวิจิตร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสุรพงษ์	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการผู้จัดการ
3. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
5. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป
6. นางสาวกรชุดา	ป้อมเชียงพิง	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย
7. นางสาวสมศรี	ตั้งทัตพงศธร	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
8. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน
9. นางสาวไรวินท์	อิทธิเศวตศักดิ์	ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก
10. นายลพัฐฏ์	ดุริยพันธ์	ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
11. นางสาวพัชรณี	เตชะหรูวิจิตร์	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบุคคล
12. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์
13. นายชัยรัตน์	ธรรมวิจิตร	ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา
14. นายอธิวัฒน์	โอภาสวัฒน์กุล	ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย

ผู้บริหาร 4 รายแรก ตามคำนิยามที่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด ได้แก่

1. นายสุรพงษ์	เตชะหรูวิจิตร	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป

7.4.2 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรอง และให้ความเห็นค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยพิจารณา เปรียบเทียบจากผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนหนึ่ง กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ กรรมการบริหารและผู้บริหารจะได้รับเงินเดือน โบนัส รวมสวัสดิการอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

7.4.3 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินในปี 2568 บริษัทได้จ่ายเงินเดือนแก่ผู้บริหารระดับสูง ดังนี้

หน่วย:บาท	บมจ.เอเชีย	บจก.เอเชียพัทยา	บจก.เอเชียแอร์พอร์ท	บมจ.เซียร์ฯ	รวม
ไตรมาส 1	1,855,060.00	613,400.00	368,200.00	1,632,700.00	4,469,360.00
ไตรมาส 2	1,867,460.00	608,800.00	491,200.00	1,562,700.00	4,530,160.00
ไตรมาส 3	1,870,670.00	606,400.00	493,200.00	1,562,700.00	4,532,970.00
ไตรมาส 4	1,871,670.00	607,800.00	491,200.00	1,562,700.00	4,533,370.00
ยอดรวม	**7,464,860.00**	**2,436,400.00**	**1,843,800.00**	**6,320,800.00**	**18,065,860.00**

(2) ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทสมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) มีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น 410 คน ประกอบด้วย :-

	ปี 2568 จำนวนคน	ปี 2567 จำนวนคน	ปี 2566 จำนวนคน
1. บัญชีและการเงิน	38	37	36
2. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	105	104	84
3. แผนกบุคคล	10	10	9
4. ฝ่ายประชาสัมพันธ์	5	3	6
5. การตลาด	13	13	10
6. Management	32	28	28
7. งานต้อนรับส่วนหน้า	32	32	28
8. Laundry	27	27	24
9. House Keeping	95	95	90
10. งานบำรุงรักษา	28	26	23
11. งานรักษาความปลอดภัย	20	18	19
12. คอมพิวเตอร์	5	5	3
รวม	410	398	360

ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายให้พนักงานออกจากงาน และไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน บมจ. เอเชียโฮเต็ลได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
เงินเดือน	125,693,150.00	125,541,950.00	107,002,708.00
โบนัส	2,456,000.00	-ไม่มี-	-ไม่มี-
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,047,726.00	1,595,739.00	1,187,110.00

เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่พนักงานตั้งแต่ปี 2554 โดยเริ่มโครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงานทุกคน ที่ทำงานครบ 4 เดือน มีสิทธิได้เข้าเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทจะหักเงินเดือนของผู้สมัครสมาชิก และบริษัทจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเท่ากับเงินสะสมของพนักงานที่ถูกหัก กำหนดเงื่อนไขดังนี้

อายุงาน 6 เดือน ถึง 3 ปี สมาชิกจ่ายเข้ากองทุนคิดเป็นร้อยละ 3 และ บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนร้อยละ 3

อายุงาน 3 ปี ขึ้นไป สมาชิกจ่ายเข้ากองทุนคิดเป็นร้อยละ 5 และ บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนร้อยละ 5

และกรณีที่พนักงาน สิ้นสุดสมาชิกภาพกองทุน พนักงานจะได้รับส่วนสมทบและดอกเบี้ย ดังนี้

อายุสมาชิกกองทุน 1 ปี ถึง 3 ปี สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 50%

อายุสมาชิกกองทุน 3 ปี ถึง 5 ปี สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 75%

อายุสมาชิกกองทุน 5 ปี ขึ้นไป สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 100%

บริษัทส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อให้พนักงานมีเงินออมยามเกษียณ ทั้งนี้ เป็นการสมัครใจของพนักงาน บริษัทสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัท คัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่รับปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: “I Code”) และเป็นผู้จัดการกองทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ คำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมาภิบาล “ESG” ได้คัดเลือก โดยบริษัทและบริษัทย่อยทั้งสามแห่งมีการเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยมีพนักงานเข้าร่วมโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มี/ไม่มี (PVD)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%)
บมจ. เอเชียโฮเต็ล จำกัด	มี	201	49.02%
บจก. เอเชียพัทยาโฮเต็ล	มี	4	2.26%
บจก. เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล	มี	93	40.43%
บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้	มี	118	31.55%

การพิจารณาผลตอบแทน บริษัทมีกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนเบื้องต้นที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลค่าตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งผลประกอบการของบริษัทประกอบการพิจารณา หากเป็นระดับคณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาขั้นสุดท้าย

นอกจากนี้ **บริษัทย่อย** ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปี 2568 รวมเป็นเงิน 187,090,132 บาท โดยแยกเป็นบริษัทย่อย ดังนี้

	บจก.เอเชียพัทยา (AP)		บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA)		บมจ.เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ (ZP)	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	167	163	225	200	373	343
ผู้บริหารระดับสูง และ พนักงานบริหาร (คน)	10	10	5	17	1	6
จำนวนพนักงานรวม (คน)	177	173	230	217	374	349
ค่าตอบแทนพนักงาน (เงินเดือนและโบนัส) : บาท	38,947,604	35,800,125	58,224,246	45,747,800	89,918,282	85,510,442
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	-	-	919,084	916,218	1,459,885	1,304,346

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทพัฒนาพนักงานโดยมีหน่วยงานฝึกอบรมเป็นศูนย์กลาง โดยกำหนดหน้าที่และมาตรฐานการปฏิบัติ (Standard of Performance) เป็นบรรทัดฐาน จากนั้นการพิจารณาและฝึกอบรมจะเป็นไปตามมาตรฐานดังกล่าว อีกทั้งหน่วยงานฝึกอบรมยังมีหน้าที่ติดตามมาตรฐานการให้บริการของพนักงานในส่วนงานต่างๆ อยู่เสมอ

โดยปกติทุกปี หน่วยงานฝึกอบรมของบริษัท ได้จัดหลักสูตรระดับปฏิบัติการ ระดับซุปเปอร์ไวเซอร์ปฏิบัติการ ระดับผู้ช่วยหัวหน้าแผนก และระดับหัวหน้าแผนก แยกกลุ่ม 3 ประเภท ดังนี้

1. หลักสูตรงานบริการ (ภาคปฏิบัติ) มีการให้ความรู้การให้บริการแต่ละแผนก ทั้งฝ่ายโรงแรมและฝ่ายอาหารและครื่องดื่ม เป็นประจำทุกเดือน
2. หลักสูตรการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ มีการแนะนำตลอดจนข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทที่ควรรู้ การปฏิบัติตนเองขณะปฏิบัติงาน และเรื่องของสิทธิต่างๆของพนักงาน
3. หลักสูตรการสร้างทักษะในการเป็นหัวหน้างาน โดยการส่งพนักงานในระดับหัวหน้าออกไปอบรมเพื่อเป็นการพัฒนาทักษะในการเป็นหัวหน้าที่ดีกับหน่วยงานภายนอก และการอบรมภายในหน่วยงานที่ทางโรงแรมเอเชีย กรุงเทพได้จัดทำขึ้น

โดยพนักงานทุกระดับให้ความร่วมมือในการเข้าอบรมแต่ละหลักสูตร เป็นอย่างดี และบริษัทให้ความสำคัญในการประเมินผลงานเชิงทักษะและพฤติกรรม ผู้บังคับบัญชาประเมินผู้ใต้บังคับบัญชา เป็นรายบุคคล และเปิดโอกาสให้มีการประเมินระหว่างแผนก ในระดับต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อควรปรับปรุง หรือข้อคิดเห็นของแผนกอื่นที่มีต่อแผนกของตน อันนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้สูงขึ้น สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 เลขานุการบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งให้ **นางสาวสุดารัตน์ วิศนุวัฒนากิจ** ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2554 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่ง เป็นเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ประสานงานระหว่างบริษัทและคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยอำนวยความสะดวกดูแลให้กรรมการได้รับข้อมูลข่าวสารต่างๆ ได้แก่ ประกาศและกฎระเบียบใหม่ๆ ของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ออกใหม่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ดูแลและจัดการการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ต้องปฏิบัติหน้าที่ในนามบริษัทและคณะกรรมการ สรุปได้ดังนี้

(1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
   (ก) ทะเบียนกรรมการ
   (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
   (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
(2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
(3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ และให้คณะกรรมการมีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

บริษัทได้แต่งตั้ง **นางสาวสมศรี ตั้งทัตพงศธร** เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท ซึ่งได้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2548 เป็นต้นมา มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนด ดังปรากฏในเอกสารแนบ 1

ในรอบปี 2568 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทได้เข้าร่วมอบรมในโครงการ TLCA Professional -Development Program ซึ่งจัดร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. ผ่านทางระบบ Zoom เพื่อพัฒนาความรู้ในเรื่องต่าง ๆ 4 ครั้ง ดังนี้

1. ครั้งที่ 2/2568 “ Digital Asset : Utility Token”
2. ครั้งที่ 5/2568 “ การวางระบบบัญชี” (ครั้งที่ 2)
3. ครั้งที่ 6/2568 “ Green Bond และประโยชน์ที่ยั่งยืน”
4. ครั้งที่ 8/2568 “ Three Lines of Defense model กับการทำงานของ CFO”

กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง CFO หรือผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี บริษัทจะต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับจากวันเปลี่ยนแปลง ไม่ว่าจะเป็นการลาออกหรือแต่งตั้ง-รักษาการ โดยผู้ที่จะดำรงตำแหน่งแทน ต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดเช่นกัน

ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน CFO มีคุณสมบัติ ดังนี้

เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	คุณสมบัติของบุคคลที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนปัจจุบัน	กรณี บจ. มีการเปลี่ยนแปลงโดยบุคคลที่ดำรงตำแหน่งแทน เป็น	
		ก) ผู้ที่เคยดำรงตำแหน่งใน บจ. และ พ้นจากตำแหน่งไม่เกิน 1 ปี	ข) ผู้ที่ไม่เคยดำรงใน บจ.ตำแหน่ง หรือ พ้นจากตำแหน่งเกิน 1 ปี
CFO			
การศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป หรือ เทียบเท่า	-	-	/
ประสบการณ์ : ด้านบัญชีและการเงิน 3 ปี ใน 5 ปีล่าสุด หรือด้านใดๆ ที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการดำเนินกิจการ 5 ปี ใน 7 ปีล่าสุด	-	-	/
การอบรม : Orientation 12 ชั่วโมง	-	-	/
อบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี 6 ชั่วโมงต่อปี	/	/	/
ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี			
การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ทำบัญชี ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า	/	/	/
ประสบการณ์ : ด้านบัญชี 3 ปี ใน 5 ปีล่าสุด	-	-	/
การอบรม : อบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี 6 ชั่วโมงต่อปี ตามที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า	/	/	/

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทมอบหมายให้ **นายธนา วงศ์แสงนาค จากบริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด** ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในปฏิบัติงาน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบจัด ทำแผนงานการตรวจสอบภายใน ตามกิจกรรมที่จะตรวจสอบ เพื่อความมั่นใจและเน้นความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ดังนี้

1. การตรวจสอบทางการเงิน (Financial Audit) เพื่อปกป้องทรัพย์สินขององค์กรและเพื่อความถูกต้องน่าเชื่อถือของข้อมูลทางการเงินและข้อมูลในการบริหารงาน
2. การตรวจสอบการปฏิบัติการ (Operation Audit) เพื่อปรับปรุงปสิทธิภาพของการปฏิบัติงาน
3. การตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนด (Compliance Audit) เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อบังคับ และกฎระเบียบขององค์กร กฎเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนดโดยทางราชการหรือหน่วยงานที่ควบคุมองค์กร

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) - ไม่มี –

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

บริษัทได้แต่งตั้ง **นายพัชรพล เตชะหรูวิจิตร** ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้รับผิดชอบดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่ให้ข้อมูลของบริษัทแก่ผู้สนใจ เปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง โปร่งใส และ ทันเวลา หากเป็นข้อมูลของบริษัทในด้านการตลาดผู้สนใจสามารถดูได้จาก website ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th สำหรับข้อมูลด้านการเงิน การลงทุน ผู้สนใจลงทุน สามารถติดต่อเข้ามานัดพบล่วงหน้าเพื่อขอข้อมูลได้จากฝ่ายจัดการ โทร. 02-217-0808 ต่อ 5508 Email address: patcharapol@asiahotel.co.th

7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท เอ.เอ็น.เอส ออดิท จำกัด

- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชี และสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2568

หน่วย:บาท

รายชื่อบริษัท	**ค่าสอบบัญชี ปี 2568**	**ค่าสอบบัญชี ปี 2567**	**เพิ่มขึ้น/(ลดลง)**
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	1,670,000.00	1,640,000.00	30,000.00
บริษัทย่อย			
1. บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	855,000.00	850,000.00	5,000.00
2. บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	995,000.00	990,000.00	5,000.00
3. บริษัท เซียร์ พร็อพแพอร์ตี้ จำกัด	1,554,000.00	1,554,000.00	0.00
4. บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	82,000.00	82,000.00	0.00
5. ZEER OVERSEA LLC	330,000.00	330,000.00	0.00
6. บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	315,000.00	315,000.00	0.00
รวมค่าตรวจสอบทั้งสิ้น	**5,801,000.00**	**5,761,000.00**	**40,000.00**

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) -ไม่มีค่าบริการอื่น-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 คณะกรรมการของบริษัทได้มีการประชุมประจำเดือนทุกเดือน จำนวน 12 ครั้ง ติดตามกิจกรรมและผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยทุกเดือนจากฝ่ายบริหาร ทั้งจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจศูนย์การค้า พร้อมกับติดตามรายงานการปรับปรุงอาคารโรงแรมของเอเชียกรุงเทพ ตั้งแต่อาคารด้านหน้า ชั้น 2 ห้องจัดเลี้ยง 2 ห้องทางเดินอันเชื่อมกับทางเข้าออกรถไฟฟ้า BTS ร้านค้าให้เช่า 5-6 ร้าน ตกแต่งใหม่โดยผู้เช่าเดิม เพื่อให้มีภาพลักษณ์สวยงามทันสมัย แล้วเสร็จบางส่วนในปลายปี 2568 ส่วนการปรับปรุงที่เหลือที่เป็นห้องจัดเลี้ยงอีก 2 ห้อง จะแล้วแสร็จในต้นปี 2569

นอกจากนี้ เดือนสิงหาคม 2568 มีโครงการการออกหุ้นกู้เป็นครั้งที่สอง ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 61 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2566 และที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินออกหุ้นกู้ ปี 2568 นี้ จำนวน 400 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 2 ปี มีอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ 6.5-6.75% ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน บริษัทได้นำไปชำระหนี้สถาบันการเงินรวม 350 ล้านบาท ที่เหลือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และในเดือนพฤศจิกายน 2568 คณะกรรรมการพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.084 บาท ในวันที่ 12 ธันวาคม 2568 มาจากผลการดำเนินงานของบริษัท 3 ไตรมาสของปี 2568 คณะกรรมการได้รับทราบและติดตามทุกเรื่องที่ฝ่ายบริหารรายงานความคืบหน้า

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน มีหน้าที่รับผิดชอบ ในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัท และเป็นผู้เสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อให้ได้กรรมการมืออาชีพและมีความหลากหลาย โดยพิจารณาจากโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการ ไม่จำกัด เพศ อายุ โดยจำนวนที่จะเสนอจะเท่ากับจำนวนกรรมการที่ครบวาระ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์ต่อไป

ทั้งนี้ เป็นประจำทุกปี ช่วงต้นเดือนตุลาคม บริษัทได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย มีโอกาสเสนอบุคคลที่จะได้รับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ พร้อมกับให้มีการเสนอวาระประชุมล่วงหน้า โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของการเสนอบุคคลเป็นกรรมการและเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าใน website ของบริษัท หัวข้อ Investor Relation สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 โดยให้เสนอมายังเลขานุการคณะกรรมการบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งหากมีการเสนอรายชื่อมา เลขานุการคณะกรรมการจะรวบรวมรายชื่อเสนอคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อการกลั่นกรองและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง ทั้งนี้ การประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2569 ไม่มีการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการมาจากผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทได้แจ้งผลผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เดือนมกราคม 2569

<u>การเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น</u> ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนคนเดียว หรือ หลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อย เพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากเหตุอื่น นอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ แทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

นอกจากนี้ บริษัทจำต้องมีโครงสร้างกรรมการ เป็นกรรมการอิสระ 1/3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งนิยามคุณสมบัติของกรรมการอิสระ และมีแผนสืบทอดตำแหน่ง ของผู้บริหารระดับสูง รองรับในการสรรหา ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระได้แก่ คุณสมบัติและกระบวนการสรรหา ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติ**เท่ากับ**ที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด ดังนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย การกำหนดการถือหุ้นนี้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด **ปัจจุบันกรรมการอิสระทุกท่านของบริษัทถือหุ้นไม่เกิน ร้อยละ 0.5 ซึ่งต่ำกว่าที่กำหนด**
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ หุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
- กรรมการอิสระ ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระในกลุ่ม (บริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน) และต้องเปิดเผยค่าตอบแทนรวมที่ได้รับจากกลุ่มบริษัทในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี (ไม่ต้องเปิดเผยค่าตอบแทนแยกรายบริษัท)

อนึ่ง บริษัทยังไม่ได้กำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระอยู่ต่อเนื่องไม่เกิน 3 วาระ หรือ 9 ปี ตามหลักการกำกับดูแลกิจการฯได้ เนื่องจากธุรกิจขององค์กรมีลักษณะเฉพาะ ซึ่งต้องจำเป็นต้องอาศัยประสบการณ์และความชำนาญเฉพาะด้าน อย่างไรก็ตาม กรรมการอิสระทุกคนมีความเชี่ยวชาญในงานต่างสาขา แตกต่างกัน และมีความเชื่อมั่นว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ

(2) **การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง** : โดยการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และกระบวนการสรรหากรรมการที่ชัดเจน ประกอบด้วยกระบวนการในการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้ที่ถูกเสนอชื่อ เพื่อให้แน่ใจว่าเป็นไปตามคุณสมบัติของกรรมการ และถูกต้องตามกระบวนการคัดเลือก เพื่อติดต่อทาบทามให้เข้าดำรงตำแหน่ง และเสนอขอแต่งตั้งจากคณะกรรมการ และ/หรือพิจารณารับรองคุณสมบัติของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะนำข้อสรุปจากการประเมินผลงานของกรรมการในขณะที่ดำรงตำแหน่งเป็นรายบุคคลมาประกอบการพิจารณา

จากการประเมินตนเองของกรรมการ ประจำปี 2568 ซึ่งปีนี้บริษัทได้นำแบบประเมินตนเอง มาจากหน่วยงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี “CG today” ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นฉบับปรับปรุง(มกราคม 2564) มาให้คณะกรรมการทำการประเมินในช่วงเดือนมกราคม 2569 กรรมการทุกคนทำการประเมินเป็นรายบุคคลและทั้งคณะตลอดจนการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการรวบรวมนำเสนอให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนสรุปผลเสนอที่ประชุมคณะกรรมการได้รับทราบ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- **ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ** รวมทุกหมวดอยู่ในเกณฑ์ 92% แบ่งเป็น 6 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 95% จาก 100%
หมวดที่ 2 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 90% จาก 100%
หมวดที่ 3 การประชุมคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 94% จาก 100%
หมวดที่ 4 การทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 94% จาก 100%
หมวดที่ 5 ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ ได้ผลประเมิน 95% จาก 100%
หมวดที่ 6 การพัฒนาตนเองของกรรมการและพัฒนาผู้บริหาร ได้ผลประเมิน 94% จาก 100%

- **ผลประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย** รวมทุกหมวดอยู่ในเกณฑ์ 97% แบ่งเป็น 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการในเรื่องดังต่อไปนี้มีความเหมาะสม
ทำให้การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ ได้ผลประเมิน 99% จาก 100%

หมวดที่ 2 การประชุมคณะกรรมการได้ดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้คณะกรรมการ
ปฏิบัติหน้าที่ในการประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ได้ผลประเมิน 98% จาก 100%

หมวดที่ 3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการได้ให้ความสำคัญใช้เวลาในการพิจารณาทบทวนและปฏิบัติตาม
ในเรื่องดังต่อไปนี้อย่างเพียงพอ

3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ผลประเมิน 94% จาก 100%

3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้ผลประเมิน 97% จาก 100%

- **ผลประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งชุดรายบุคคล** รวม อยู่ในเกณฑ์ 98% แบ่งเป็น 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 โครงสร้างและคุณสมบัติคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 98% จาก 100%

หมวดที่ 2 การประชุมคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 97% จาก 100%

หมวดที่ 3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ได้ผลประเมิน 99% จาก 100%

- **ผลการประเมิน CEO ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ในปี 2568 จากคณะกรรมการทุกท่าน
ได้เสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ผลสรุปดังนี้

หมวดที่ 1 ความคืบหน้าของแผนงาน

หมวดที่ 2 การวัดผลการปฏิบัติงาน

2.1 ความเป็นผู้นำ	ได้ผลประเมิน 93% จาก 100%
2.2 การกำหนดกลยุทธ์	ได้ผลประเมิน 88% จาก 100%
2.3 การปฏิบัติตามกลยุทธ์	ได้ผลประเมิน 90% จาก 100%
2.4 การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน	ได้ผลประเมิน 91% จาก 100%
2.5 ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ	ได้ผลประเมิน 92% จาก 100%
2.6 ความสัมพันธ์กับภายนอก	ได้ผลประเมิน 92% จาก 100%
2.7 การบริหารงานและสัมพันธ์กับบุคลากร	ได้ผลประเมิน 90% จาก 100%
2.8 การสืบทอดตำแหน่ง	ได้ผลประเมิน 85% จาก 100%
2.9 ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ	ได้ผลประเมิน 94% จาก 100%
2.10 คุณลักษณะส่วนตัว	ได้ผลประเมิน 93% จาก 100%

หมวดที่ 3 การพัฒนา CEO

โดยมีผลสรุปผลการประเมิน CEO ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รวม 91% จาก 100%

อนึ่ง ในการพิจารณาสรรหากรรมการ และผู้บริหารระดับสูง เป็นไปโดยอิสระ ไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของผู้หนึ่งผู้ใดและฝ่ายจัดการ หลังจากได้รับการแต่งตั้ง กรรมการผู้จัดการจะจัดประชุมเพื่อปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่ หรือผู้บริหารระดับสูง โดยการบรรยายสรุป (Briefing) ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง เพื่อให้กรรมการหรือผู้บริหารระดับสูง เข้าใจธุรกิจและการปฏิบัติหน้าที่ แนวทางในการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร

นอกจากนี้มีการสนับสนุนให้กรรมการเข้าใหม่ หรือ กรรมการที่ต้องการพัฒนาในเรื่องต่างๆ เข้าอบรมกับสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในปี 2568 ได้ส่งกรรมการ 1 ท่านเข้าร่วมในหลักสูตร DCP

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อม สำหรับความต่อเนื่องในการบริหารกิจการของบริษัท คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีหน้าที่สรรหาและจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญของบริษัท โดยอนุมัติแผนการสืบทอดตำแหน่ง ในปี 2561 กำหนดตำแหน่งที่สำคัญที่จะต้องเตรียมผู้สืบทอด การกำหนดคุณสมบัติ

ของผู้สืบทอดตำแหน่ง และการสรรหาบุคลากรเพื่อสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งแผนการเตรียมความพร้อมให้แก่บุคลากรที่จะสืบทอดตำแหน่ง

ในการกำหนดตำแหน่งสำคัญที่ต้องเตรียมผู้สืบทอดตำแหน่ง จะเริ่มตั้งแต่ระดับผู้จัดการแผนกต่าง ๆ ขึ้นไป จะมีการทำแผนประเมินความรู้ ความสามารถ จุดอ่อน จุดแข็ง รวมทั้งความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งที่สูงขึ้นไปในอนาคต เพื่อหาผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะเข้าสู่โปรแกรมการพัฒนาเพื่อเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญในอนาคต

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม	
		การเข้าร่วมประชุม/การประชุมกรรมการทั้งหมด	การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นปี 2568
1. นางฤชุกร สิริโยธิน ได้รับการแต่งตั้ง 11 เมษายน 2568	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	11/12	1
2. นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	12/12	1
3. นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	12/12	1
4. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	12/12	1
5. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	กรรมการ, กรรมการรองผู้จัดการ	12/12	1
6. นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	12/12	-
7. นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	12/12	1
8. นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร	กรรมการ	12/12	1
9. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการ/กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	9/12	1
10. พลเอกชาญชัย ยศสุนทร	กรรมการ/กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	12/12	1
11.นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	11/12	1
12.นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	12/12	1
13. นายโซ ซี ยอง	กรรมการ	9/12	-

- ค่าตอบแทนกรรมการ

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ ค่าเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จ

- การจ่ายเงินบำเหน็จแก่คณะกรรมการทั้งคณะ มาจากผลประกอบการปีก่อนหน้า
- ค่าเบี้ยประชุม หากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ทั้งนี้ กรรมการไม่ได้รับหุ้น, หุ้นกู้ หรือสิทธิในการรับ / ซื้อหุ้นพิเศษจากบริษัทอีกแต่อย่างใด

บริษัทยังไม่มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์อื่นใดหรือ ค่าตอบแทนประจำเดือนแก่คณะกรรมการ ยกเว้นเงินเดือน และโบนัส ซึ่งจะได้รับเฉพาะผู้บริหาร

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนหนึ่ง กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนของปี 2568 เท่ากับของปี 2567 ดังนี้

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2568	ปี 2567
ค่าตอบแทนของกรรมการ		
1. เงินบำเหน็จคณะกรรมการ		
- ประธานกรรมการ	224,000	224,000
- รองประธานกรรมการ	168,000	168,000
- กรรมการ	112,000	112,000
2. ค่าเบี้ยประชุม		
- ประธานกรรมการ	20,000 บาท/ครั้ง	20,000 บาท/ครั้ง
- รองประธานกรรมการ	15,000 บาท/ครั้ง	15,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการ	10,000 บาท/คน/ครั้ง	10,000 บาท/คน/ครั้ง
ค่าตอบแทนของกรรมการชุดย่อย		
คณะกรรมการตรวจสอบ : ได้รับค่าบำเหน็จต่อปี วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ดังนี้		
-ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000	60,000
- กรรมการตรวจสอบ	40,000	40,000
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน:ได้รับเป็นเบี้ยประชุมต่อครั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี		
-ประธานกรรมการสรรหาฯ	15,000 บาท /คน/ ครั้ง	15,000 บาท /คน/ ครั้ง
-กรรมการสรรหาฯ	10,000 บาท /คน/ ครั้ง	10,000 บาท /คน/ ครั้ง

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2568

- จ่ายเงินบำเหน็จแก่คณะกรรมการทั้งคณะ จากผลประกอบการปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,381,334 บาท
- ค่าเบี้ยประชุม หากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ทั้งนี้ กรรมการไม่ได้รับหุ้น, หุ้นกู้ หรือสิทธิในการรับ / ซื้อหุ้นพิเศษจากบริษัทอีกแต่อย่างใด

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568 โดยคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลั่นกรองเบื้องต้น และเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณา และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายปี จ่ายในเดือนพฤษภาคมของทุกปี

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประจำปี 2568 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณาอีกครั้ง ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติโดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะได้รับค่าตอบแทนในการประชุมแต่ละครั้ง

ค่าตอบแทนของบริษัทย่อย เป็นค่าตอบแทนของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอยู่ในบริษัทย่อย คือ

บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด

ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท ต่อครั้ง คือ ประธานกรรมการ ครั้งละ 6,000 บาท รองประธานครั้งละ 4,500 บาท และกรรมการครั้งละ 3,000 บาท และหากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ไม่มีเงินบำเหน็จอื่นใด

ในปี 2568 บริษัทย่อย มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกรรมการผู้จัดการ โดยจะได้รับค่าตอบแทนในการเข้าประชุมในอัตราเดียวกับกรรมการครั้งละ 3,000 บาท และจะได้รับเฉพาะวันเข้าประชุมเท่านั้น

ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท ต่อครั้ง คือ ประธานกรรมการ ครั้งละ 28,000 บาท รองประธานครั้งละ 21,000 บาท และกรรมการครั้งละ 14,000 บาท และหากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ

ค่าบำเหน็จกรรมการ จ่ายปีละ 1 ครั้ง คือ ประธานกรรมการได้รับ 130,000 บาท รองประธาน 100,000 บาท และกรรมการท่านละ 65,000 บาท

ตารางแสดงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละรายได้รับในรอบปี 2568 หน่วย:บาท

รายชื่อ	เบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท	ค่าตอบแทนบริษัทย่อย AP, AA, ZP	บำเหน็จกรรมการ	ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ	ค่าตอบแทนกรรมการสรรหาฯ	ค่าตอบแทนกรรมการรวม
1. นางฤชุกร สิริโยธิน*	180,000	-	112,000	60,000	-	352,000
2. นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร	120,000	241,000	112,000	-	-	473,000
3. นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร	120,000	72,000	112,000	-	-	304,000
4. นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร	120,000	193,000	112,000	-	-	425,000
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	120,000	72,000	112,000	-	10,000	314,000
6. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	120,000	72,000	112,000	-	-	304,000
7. นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	120,000	-	112,000	-	-	232,000
8. นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร	120,000	-	112,000	-	-	232,000
9. ดร.โชติมา พัวศิริ	90,000	-	112,000	40,000	-	242,000
10. พลเอกชาญชัย ยศสุนทร	120,000	-	112,000	-	15,000	247,000
11.นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	110,000	-	112,000	40,000	-	262,000
12.นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์	120,000	-	112,000	13,334	10,000	255,334
13.นายซี ยง สอ	90,000	-	37,334	-	-	127,334

หมายเหตุ นางฤชุกร สิริโยธิน ได้รับการแต่งตั้งเป็น ประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 การคำนวณค่าตอบแทนเงินบำเหน็จกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบมาจากหน้าที่รับผิดชอบของกรรมการในปีก่อนหน้า

(2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

- ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ -ไม่มี-

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อย

เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่ม คือ 1. ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และ 2. ธุรกิจศูนย์ การค้า (ให้เช่าพื้นที่) บริษัทมิได้มีการเปลี่ยนแปลงการควบคุมดูแลบริษัทย่อยแต่อย่างใด ทางปฏิบัติยังคงปฏิบัติเช่นเดิม ดังนี้

1. **ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร** บริษัทส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทย่อย และจัดให้คณะผู้บริหารจัดทำแผนการดำเนินงานปีต่อปี มีการรายงานผลการดำเนินงานรายเดือน โดยเข้าร่วมประชุมกรรมการ บริษัททุกเดือน และติดตามผลอย่างใกล้ชิด โดยวิธีปรับแผนงานทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการควบคุมภายในของธุรกิจโรงแรมกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรมเช่นกัน

และการที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วน 99-100% ในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมนั้น จึงไม่ได้มีการกำหนดระเบียบปฏิบัติของการเสนอชื่อในการแต่งตั้งกรรมการ หรือการออกเสียงลงมติในวาระต่าง ๆ ของการประชุมผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย แต่ผู้ถือหุ้นและกรรมการหรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันทั้งบริษัทและบริษัทย่อย จึงสามารถควบคุมดูแลการบริหารงานได้เต็มที่ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ระเบียบเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือ รายการสำคัญใดๆ ของบริษัท เปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะเดียวกัน อีกทั้งมีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันตามกำหนด

2. ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) บริษัทกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยเชิญกรรมการบริหารของบริษัทย่อยร่วมประชุมกับคณะกรรมการของบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อติดตามผลการดำเนินงานและทิศทางการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และในบางครั้งคณะกรรมการก็ให้คำแนะนำและขอปรับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยเพื่อสอดคล้องกับภาพรวมของธุรกิจทั้งกลุ่ม

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ตามที่บริษัทกำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ในหมวดที่ 3 ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน (ตามเอกสารแนบ 5) โดย คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสีย หรือ มีส่วนเกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งหน่วยงานนั้น ๆ ที่ดูแลในเรื่องดังกล่าวทราบและไม่ร่วมพิจารณาการทำธุรกรรมดังกล่าว

บริษัทได้ดำเนินการตามนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียในวาระใดหรือเข้าข่ายมีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทจะแจ้งต่อที่ประชุมกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะต้องออกจากห้องประชุม เป็นการชั่วคราว และงดออกเสียงในวาระการลงมตินั้น จะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ ซึ่งเป็นธรรมเนียมปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัท ได้กระทำมาโดยตลอด โดยมิให้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระนั้น ทั้งนี้ คณะกรรมการจะต้องมีมติอนุมัติรายการก่อนดำเนินการ และบางเรื่องที่เป็นเรื่องรายการระหว่างกัน รายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อน เสนอที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติให้เป็นไปอย่างยุติธรรมสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก

ในปี 2568 ไม่พบรายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีสาระสำคัญ

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

จากการที่มีกฎระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ของผู้บริหารบริษัทฯ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะต้องให้กรรมการและผู้บริหารรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหลักทรัพย์ บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลในการป้องกันผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในทั้งข้อมูลทางการเงินและมิใช่ทางการเงิน ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของผู้บริหารดังกล่าว ใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยเพื่อทำการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยสู่สาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน และทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัท คณะกรรมการตลอดจนผู้บริหารที่เข้าข่ายการรายงานจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการซื้อ-ขาย โอนหรือรับโอนพร้อมทั้งส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้สำนักบริหารเพื่อการรายงานของบริษัท

ในช่วงปีที่ผ่านมา ไม่พบว่ากรรมการและผู้บริหารรวมคู่สมรส มีการซื้อขายหุ้นของบริษัท ในช่วงที่บริษัทกำหนดให้งดการซื้อขายแต่อย่างใด ส่วนนโยบายที่กำหนดให้กรรมการหรือผู้บริหาร รายงานต่อคณะกรรมการรับทราบเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นอย่างน้อย 1วัน ล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย นั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2567 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 ได้กำหนดนโยบายนี้แล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการของบริษัทเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน โดยห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะทำการซื้อและขาย โอนหรือรับโอน หุ้นหรือหลักทรัพย์ของบริษัท ก่อนที่บริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน หรือมิใช่ทางการเงิน (งบการเงินรายไตรมาส/งบประจำปี) สู่สาธารณชนเป็นเวลา 1 เดือน และเห็นควรกำหนดนโยบายการจะซื้อ-ขายหุ้นของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง จะต้องแจ้งการจะซื้อหรือขายหุ้นอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้า มายังเลขานุการ คณะกรรมการเพื่อรายงานต่อยังคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไป ไม่ว่าจำนวนการซื้อขายจะเป็นเท่าใดก็ตาม และกรรมการและผู้บริหารนั้นจะต้องจัดทำแบบ 59-1 (แบบรายงานการถือครองหลักทรัพย์) ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ผ่านระบบออนไลน์ทราบภายใน 3 วันทำการหลังการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของสำนักงานฯ โดย เลขานุการคณะกรรมการมีหน้าที่ช่วยประสานงานให้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป (14/12/2567) โดยนโยบายนี้จะต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้อง รับทราบเช่นกัน

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีดังนี้

" บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นการดำเนินกิจการด้วยความซื่อสัตย์ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โปร่งใส ยึดมั่นมาตรฐานการบริการและคุณภาพที่ดีของโรงแรมและภัตตาคารเป็นสำคัญ และปฏิบัติตนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น โดยไม่ยินยอมรับการทุจริตคอร์รัปชั่นใด ๆ ทั้งสิ้น และกำหนดให้บริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นดังกล่าว ซึ่งครอบคลุมให้มีการปฏิบัติตามในทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดอบรมพนักงาน ตลอดจนการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจกับผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ไม่ให้มีการเรียกรับหรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือผลประโยชน์ใดๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ รวมทั้งไม่ดำเนินการหรือกระทำการใดๆ ที่เข้าข่ายดังกล่าว และไม่เรียกร้องดำเนินการหรือยอมรับสินบนเพื่อประโยชน์ทั้งต่อบริษัทฯ ต่อตนเอง ต่อครอบครัว ต่อเพื่อน ต่อคนรู้จัก และหากกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานไม่ได้ปฏิบัติตามนโยบายนี้จะต้องได้รับบทลงโทษ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละกระบวนการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการหาวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม และกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนมายังกรรมการตรวจสอบ ของบริษัทฯ ในกรณีที่พบเหตุการณ์ การกระทำที่ส่อถึงการทุจริต หรือประพฤติมิชอบของบุคคล "

ด้วยในปี 2556 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น โดยเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชั่น (Collective Anti – Corruption) "CAC" เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 อนุมัตินโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่นของบริษัทให้พนักงานภายในองค์กร ตลอดจนบริษัทย่อยได้รับทราบพร้อมกับกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติ และวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ยื่นเรื่องขอการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านทุจริตต่อสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ซึ่งเป็นเลขานุการโครงการ ซึ่งในเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทได้รับทราบจากเลขานุการโครงการฯ (IOD) ว่าบริษัทจะต้องส่งข้อมูลเพิ่มเติมในบางประเด็นที่ยังไม่สมบูรณ์เข้าไปให้พิจารณารับรองใหม่

อย่างไรก็ดี แม้จะยังไม่ได้รับการรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต บริษัทได้ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น และคู่มือประกอบนโยบายฯ ตลอดจนระเบียบปฏิบัติต่างๆ ซึ่งได้ประกาศบน Website ของบริษัทแล้ว และได้เผยแพร่แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบโดยตรง โดยได้มีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมออย่างเคร่งครัด ดังนี้

1. บริษัทได้สื่อสารไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยกำหนดให้ดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบเขตกฎหมายอย่างเคร่งครัด
2. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการรายงาน หากมีการพบเห็นการฝ่าฝืนนโยบาย หรือพบเห็นการทุจริตคอร์รัปชั่น และมีมาตรการคุ้มครองให้แก่ผู้รายงาน

ทั้งนี้ บริษัทได้นำคู่มือประกอบนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นและนโยบายที่เกี่ยวข้องข้างต้นนี้ ปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

ในปี 2568 บริษัทปฏิบัติตามนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น มีการควบคุมภายในตรวจสอบการทำงานของฝ่ายปฏิบัติการ ตรวจเช็คทรัพย์สิน ไม่พบกรณีทุจริตภายในองค์กร

(4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทมีนโยบายในการแจ้งเบาะแส จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่อถึงการทุจริต คอร์รัปชั่น หรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมทั้งมีกลไกในการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูล และให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลเบาะแส และข้อร้องเรียนเป็นความลับ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ร้องเรียน ทั้งนี้ บริษัทได้นำ นโยบายการแจ้งเบาะแส และคุ้มครองผู้ร้องเรียน ปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่พบหรือได้รับเบาะแสข้อร้องเรียนใด ๆ ทั้งสิ้น

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบที่คณะกรรมการอนุมัติเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 และมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม 2554 เป็นต้นมา และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททบทวนกฎบัตร นี้ เมื่อเดือนสิงหาคม 2568 ซึ่งมีความเห็นว่ากฎบัตรนี้ยังคงมีความเหมาะสม เป็นปัจจุบัน ไม่จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด ดังปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

ซึ่งในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ให้ความเห็นรายงานทางการเงินของบริษัท ประจำไตรมาสและประจำปี
2. กำกับดูแลและติดตามงานของผู้ตรวจสอบภายในรายเดือน หรือรายไตรมาส
3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน งานบริหารความเสี่ยงของแผนกต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย
4. การพิจารณาให้ความเห็นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี และให้ความเห็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเสนอที่ประชุมคณะกรรมการ
5. การให้ความเห็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท และบริษัทย่อย เช่น การต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของบริษัทย่อย การต่อสัญญาบริการ
6. พิจารณาผลประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี และประเมินตนเองของการกำกับดูแลกิจการประจำปี รวมการประเมินความพียงพอของระบบการควบคุมภายในประจำปี

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด ปี 2568	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด ปี 2567
1. ดร.โชติมา พัวศิริ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/8	6/7
2. นางฤชุกร สิริโยธิน	กรรมการตรวจสอบ	7/8	5/7
3. นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการตรวจสอบ	8/8	7/7
4. นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 13 ธ.ค. 2567	กรรมการตรวจสอบ	8/8	0/0

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ : นางพรพรรณ ตันอริยกุล

โดยในปี 2568 มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับรองงบการเงินรายไตรมาส และงบประจำปี รวม 8 ครั้ง ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติแต่งตั้ง ดร.โชติมา พัวศิริ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบแทนนางฤชุกร สิริโยธิน ที่ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ในวันที่ 11 เมษายน 2568 ทั้งนี้ นางฤชุกร ยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบอยู่ เนื่องจากได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568

8.3 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในรอบปีที่ผ่านมา

8.3.1 การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ที่คณะกรรมการอนุมัติเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2553 และมีผลบังคับใช้ เป็นต้นมา ดังปรากฏในเอกสารแนบ 5 หัวข้ออื่น ๆ

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนชุดนี้ได้ครบกำหนดการปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ในเดือนมกราคม 2568 ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงได้พิจารณาต่อวาระคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต่อไปอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมเสนอให้พลเอกชาญชัย ยศสุนทร ทำหน้าที่เป็นประธานคณะกรรมการสรรหาฯ เช่นเดิม

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่าง ๆ ของปี 2568 ดังต่อไปนี้

1. พิจารณากรรมการที่ครบวาระพร้อมความเห็นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา
2. พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการชุดย่อย พร้อมความเห็นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา เพื่อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติประจำปี
3. พิจารณาประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประจำปี
4. พิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารสูงสุด (CEO)

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

รายชื่อกรรมการสรรหาฯ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด ปี 2568	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด ปี 2567
1. พลเอกชาญชัย ยศสุนทร	ประธานกรรมการสรรหาฯ	1/1	3/3
2. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการสรรหาฯ	1/1	3/3
3. นายคุสิต เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการสรรหาฯ	1/1	0/0

เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน : นางพรพรรณ ตันอริยกุล

8.4 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทได้จัดให้มีการประชุมสำหรับคณะกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอย่างน้อยปีละครั้ง ตามหลักปฏิบัติที่ 3 **เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล** ของหลักการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งในปีนี้ได้จัดประชุมในวันที่ 13 ธันวาคม 2568 โดยมีคณะกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร(กรรมการอิสระ) ของบริษัทได้เข้าร่วมประชุม 4 ท่านจาก 6 ท่าน และ ไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม เพื่ออภิปรายเกี่ยวกับการที่บริษัทได้รับผลประเมิน CGR ประจำปี 2568 (ซึ่งปีนี้ได้ผลประเมิน CGR 3 ดวง เท่ากับปีที่แล้ว) จากโครงการ CGR ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ สมาคมสถาบันกรรมการบริษัทไทยร่วมกันจัดการประเมินบริษัทจดทะเบียนที่เข้าร่วมโครงการ และคณะกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารพิจารณาร่วมกันว่าข้อใดที่บริษัทควรปรับปรุง และนำข้อบกพร่องนั้นมาพิจารณา โดยมีคะแนนรายหมวด 4 หมวด ที่ได้รับการประเมินเปรียบเทียบปี 2567 ดังนี้

	บริษัท ASIA 2568	**บริษัท ASIA 2567**
Section A สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน	81%	83%
Section B การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียและการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	66%	68%
Section C การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส	86%	84%
Section D ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	74%	72%

ในครั้งนี้ให้ความเห็นถึงความสำคัญด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน สิ่งแวดล้อม ที่บริษัทควรเริ่มปฏิบัติเพื่อกำหนดแนวทาง เป้าหมายการจัดการด้านพลังงาน ทรัพยากรน้ำ การจัดการขยะ ของเสีย การลดมลพิษ การลดก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ ต้องเปิดเผยข้อมูลการติดตาม แนวทางการปฏิบัติและมีการวัดผลในเรื่อง ESG -สิ่งแวดล้อม /สังคม ร่วมกับการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งจำเป็นต้องหาบุคคลากรมาให้คำแนะนำ เพื่อเริ่มกำหนดนโยบายและแนวทางโดยผู้ลงทุนทั่วไปและสถาบันการเงินทั่วโลกให้ความสนใจ จึงเสนอให้คณะกรรมการผู้บริหารทุกท่านนำมาพิจารณาจัดทีมงานศึกษาสรรหาผู้มีประสบการณ์ มาให้ความรู้เพื่อบุคคลากรขององค์กรจะได้เตรียมตัวกำหนดแนวปฏิบัติที่ถูกต้องและเริ่มดำเนินการเป็นรูปธรรมต่อไป

****

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท มีการจัดตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยผู้บริหาร หัวหน้าฝ่ายและหัวหน้าแผนกทุกแผนก เพื่อให้เข้าถึงการปฏิบัติงานอย่างจริงจัง โดยมีการกำหนดวิธีปฏิบัติ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อป้องกันและจัดการความเสี่ยงทั้งในด้านรายได้ ต้นทุน การดำเนินงานและการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชั่นเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา มีนโยบายบริหารจัดการระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมในทุกกิจกรรมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของหลักการบริหารจัดการองค์กรที่มุ่งเน้นความถูกต้องและโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอันเป็นรากฐานที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลด้านการควบคุมภายในของบริษัท

ในปี 2566 บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยแต่งตั้งบริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด โดยนายธนา วงศ์แสงนาค เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อทำหน้าที่ ตรวจสอบภายในและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุม ภายในของบริษัท ตรวจสอบความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายในของระบบงานต่างๆ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในอยู่ในเอกสารแนบ 3

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในประจำปี 2568 พบว่า บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีความรัดกุมเหมาะสมและเพียงพอระบบงานต่างๆ ของบริษัทมีการควบคุมที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามที่ควร การดำเนินงานเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยไม่พบว่ามีจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญในระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำการสอบทานตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยพิจารณาตามองค์ประกอบการควบคุมภายใน 5 ด้าน และได้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2569 ได้สรุปว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสมกับสภาพการดำเนินงานในปัจจุบันตามองค์ประกอบการควบคุมภายใน 5 ส่วน ดังนี้

1. <u>สภาพแวดล้อมการควบคุม</u> (Control Environment) คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดและจัดทำนโยบายการบริหารงานด้วยความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร คณะกรรมการมีความเป็นอิสระทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ และคณะกรรมการมีบทบาทดุลยพินิจรอบรู้ในธุรกิจของบริษัทสามารถพัฒนาเรื่องการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีโครงสร้างสายการรายงานการกำหนดอำนาจหน้าที่การทำงานของแต่ละฝ่ายชัดเจนเหมาะสม คณะกรรมการสามารถติดตามผลการดำเนินธุรกิจเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่วางไว้ มีนโยบายและวิธีปฏิบัติในการพัฒนาตลอดจนรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถอีกทั้งกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและ พอเพียง
2. <u>ด้านการบริหารความเสี่ยง</u> (Risk Assessment) บริษัทกำหนดประเภทความเสี่ยงในแต่ละกิจกรรมทุกด้านทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ในหน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่ต่าง ๆ มีการวิเคราะห์ ประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกของบริษัท อย่างสม่ำเสมอในทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทได้มีการวิเคราะห์ถึงโอกาสปัจจัยที่จะทำให้ความเสี่ยงเกิดขึ้นว่าเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Acceptance) การลด(Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) หรือร่วมรับความเสี่ยง (Sharing) เพื่อหามาตรการในการที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยง โดยคำนึงถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในองค์กรและติดตามสถานการณ์ เพื่อประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจกระทบต่อการควบคุมภายในบริษัท
3. <u>มาตรการควบคุม</u> (Control Activities) บริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เช่น การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติ ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจเอื้อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกันอย่างชัดเจน

มีมาตรการติดตามให้การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่เป็นไปตามระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมอ และบริษัทได้มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้กำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบ การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

4. <u>สารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล</u> (Information & Communication) บริษัทจัดให้มีระบบการสื่อสารทั้งภายใน และภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายในให้เป็นไปตามระบบที่วางไว้ ระบบสารสนเทศ ด้านบัญชีและการเงินของบริษัท ถูกต้อง ครบถ้วน ตลอดจนจัดหาข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอให้กรรมการบริษัทพิจารณา ตัดสินใจ รวมถึงการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารให้สามารถตรวจสอบ ย้อนหลังได้ และกำหนดให้มีช่องทางการติดต่อระหว่างกรรมการ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายในนอกเหนือ จากการประชุม นอกจากนี้เตรียมจัดระบบการรับแจ้งเรื่องร้องเรียนต่างๆ จากผู้มีส่วนได้เสียผ่านทาง website ของบริษัท
5. <u>ระบบการติดตาม</u> (Monitoring Activities) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจะเสนอรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และส่งสำเนารายงานให้ผู้บริหารและผู้รับการตรวจสอบทราบ เพื่อนำข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในไปปรับปรุงข้อบกพร่องหรือจุดอ่อนที่พบจากการตรวจสอบ รายงานผลการติดตามการแก้ไขข้อบกพร่องของหน่วยงานต่างๆ ให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.)ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การควบคุมภายในของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) มีประสิทธิภาพเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริตและความเสียหายเป็นอย่างดี การบันทึกรายการทางบัญชีมีความเหมาะสมและทรัพยากรได้ถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ

9.2 รายการระหว่างกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกรรมหรือรายการทางธุรกิจ หรือธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือแข่งขันกัน หรือ มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกันอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กำหนดมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามกฎ ประกาศ และ/หรือข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในตลาดและมีการเปรียบเทียบราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคากับบุคคลภายนอกได้ ทั้ง 2 ฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อกำหนดอัตราค่าสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ซึ่งผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท และบริษัทย่อย ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนรวมถึงมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีอนุญาตแห่งประเทศไทย

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเฉพาะกับกลุ่มบริษัทในเครือบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) เช่น การเช่าพื้นที่ การเรียกเก็บค่าบริการระหว่างกัน เป็นต้น บริษัทได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคากับบุคคลภายนอกได้ ทั้ง 2 ฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อกำหนดอัตราค่าสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไป ซึ่งเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้ว ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่าง ๆ ให้ชัดเจนเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงของราคาและเงื่อนไขที่แตกต่างจากเดิม บริษัทจะจัดทำรายงาน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวทุก ๆ ไตรมาส

ในกรณีรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และรายการระหว่างกันอื่น ๆ บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการและขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันที่ระบุไว้ข้างต้น ก่อนการทำรายการ

สำหรับปี 2568 มีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ASIA	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
AA	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด
AP	บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด
ZP	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ABK	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
DM	บริษัท ดอนเมืองแกรนด์พลาซ่า จำกัด
ZA	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด
SPA	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด

1. ชื่อและความสัมพันธ์	AP บริษัทย่อย (ในสัดส่วนถือหุ้น 99.42%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน
ลักษณะของรายการ	รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	61.90 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	32.90 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**36.82** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน ในปี 2568 มีการกู้เงินเพิ่มและคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตรา 7.150% ต่อปี

---

2. ชื่อและความสัมพันธ์	ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน
ลักษณะของรายการ	รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	136.69 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	18.83 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**-0-** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	ZP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA ปัจจุบันชำระคืนทั้งหมดแล้วในปี 2568

3. ชื่อและความสัมพันธ์	ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน
ลักษณะของรายการ	รายการเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	-0- ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	-0- ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**35.29** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	ASIA ให้เงินกู้ยืมแก่ ZP ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา 5.700% ต่อปี

.....

4. ชื่อและความสัมพันธ์	ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน
ลักษณะของรายการ	รายการเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ (ประเภทเงินให้กู้ยืม
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	-0- ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	-0- ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**46.82** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	ASIA ให้เงินกู้ยืมแก่ ZP ประเภทเงินให้กู้ระยะยาว เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา 5.700% ต่อปี

.....

5. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วน 100%) กับ ASIAบริษัทจดทะเบียน
ลักษณะของรายการ	AA กู้ยืมเงินจาก ASIA เงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	3.30 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	41.95 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**61.83** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	ASIA ให้เงินกู้ยืมแก่ AA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน ในปี 2568 มีการกู้เงินเพิ่ม และคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตรา 5.700% ต่อปี

.....

6. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วน 100%) กับ ZEERบริษัทย่อยในสัดส่วน 94.85%
ลักษณะของรายการ	AA กู้ยืมเงินจาก ZEER
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	43.35 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	31.55 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**19.55** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AA มียอดเช็คค้างชำระให้ ZEER จำนวนเงิน 55.69 ล้านบาท โดย AA ขอให้ ZEER ลดยอดหนี้ในอัตราร้อยละ 20 ทำให้ยอดหนี้ค้างคงเหลือ 44.55 ล้านบาท และทำสัญญากู้ยืมเงิน มีระยะเวลาผ่อนชำระคืน 3 ปี 3 เดือน (39 งวด) มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา 6.342% ต่อปี

---

7. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วน 100%) กับ SPA (บริษัทย่อยของ ZEER ในสัดส่วนถือหุ้น 100%)
ลักษณะของรายการ	AA กู้ยืมเงินจาก SPA
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566	8.70 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567	6.30 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568	**3.90** ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AA มียอดเช็คค้างชำระค่าเช่าให้ SPA จำนวนเงิน 11.12 ล้านบาท โดย AA ขอให้ SPA ลดยอดหนี้ให้ในอัตราร้อยละ 20 ทำให้ยอดหนี้ค้างคงเหลือ 8.90 ล้านบาท และทำสัญญากู้ ยืมเงิน มีระยะเวลาผ่อนชำระคืน 3 ปี 3 เดือน (39 งวด) มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตรา 6.342% ต่อปี

---

8. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ AA เช่าพื้นที่ชั้น 5 จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 9.58 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 10.23 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **10.45** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA เช่าพื้นที่บนชั้น 5 จำนวน 9,072 ตร.ม.จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 เม.ย. 2565 - 31 มี.ค. 2568 ปัจจุบันได้มีการต่อสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปี (1 เม.ย.2568 - 31 มี.ค. 2571) โดยอัตราค่าเช่าปีที่ 1-2 เดือนละ 1,088,640 บาท และอัตราค่าเช่าในปีที่ 3 เดือนละ 1,179,360 บาท โดยอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นในบริเวณใกล้เคียง

---

9. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) – ผู้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)- ผู้ให้เช่า

ลักษณะของรายการ AA เช่าพื้นที่ ชั้น 8 จาก ZP เพื่อใช้เป็นสำนักงาน

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 1.52 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 1.63 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **1.70** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA เช่าพื้นที่ ชั้น 8 จาก ZP เพื่อใช้เป็นสำนักงาน จำนวน 520.4 ตร.ม. สัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2567- 30 มิถุนายน 2570) โดยอัตราค่าเช่าตลอด 3 ปีเดือนละ 177,430 บาท ต่อเดือน อัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นในบริเวณใกล้เคียง

---

10. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) - ผู้ให้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) –ผู้เช่า

ลักษณะของรายการ ZP เช่าพื้นที่ชั้น 6 จาก AA เพื่อใช้เป็นสำนักงานฝ่ายช่าง

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 1.55 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 1.70 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **1.70** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล ZP เช่าพื้นที่ชั้น 6 จาก AA สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2570 โดยอัตราค่าเช่า 2 ปีแรก อัตราค่าเช่าเดือนละ 142,000 บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 3 เดือนละ 156,000 บาท อัตราค่าเช่า เช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นในบริเวณใกล้เคียง

---

11. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ AA จ้างบุคลากรจาก ZP ในการซ่อมบำรุง เป็นค่าจ้างที่ ZP รับจาก AA

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 3.53 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 3.65 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **3.77** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA จ้างบุคลากรจาก ZP ในการซ่อมบำรุง ดูแลความเรียบร้อยของอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า ในพื้นที่เช่าโรงแรม คิดค่าจ้างเป็นรายเดือน อายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2569 โดยมีค่าจ้างต่อเดือน ไม่รวม vat ในปีที่ 1 เดือนละ 304,000 บาท ปีที่ 2 เดือนละ 314,000 บาท และ ปีที่ 3 เดือนละ 325,000 บาท

.....

12. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ รายการเช่าพื้นที่จอดรถบริเวณประตู 4 G ที่ AA เช่าจาก ZP

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 0.56 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 0.61 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **0.62** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA เช่าพื้นที่จอดรถจาก ZP เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าโรงแรม โดยทำสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2568) ในอัตราค่าเช่า 94,000.-, 94,000.- และ 103,000 บาท ต่อเดือน ตามลำดับ ปัจจุบันได้มีการต่อสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2571 อัตราค่าเช่า 2 ปีแรก เดือนละ 103,000 บาท ปีที่ 3 อัตราค่าเช่าเดือนละ 113,000 บาท

---

13. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ รายได้ค่าบริหารการจัดเก็บค่าที่จอดรถที่ AA จ้าง ZP บริหาร

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 1.08 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 1.10 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **1.10** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA ว่าจ้างให้ ZP จัดเก็บค่าที่จอดรถของ AA สัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2566 สิ้นสุด 31 พฤษภาคม 2569 อัตราค่าจ้างบริหารตลอด 3 ปีคงที่ เดือนละ 91,300 บาท

---

14. ชื่อและความสัมพันธ์ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้นและกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร และนายทศพล วชิรเดชา) ถือหุ้นในบริษัท ZP, DM

ลักษณะของรายการ ZP เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 11.93 ล้านบาท ต่อปี

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 12.21 ล้านบาท ต่อปี

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **12.21** ล้านบาท ต่อปี

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล เป็นการที่ ZP เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการศูนย์การค้าเซียร์รังสิต เดิมมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ตั้งแต่ ปี 2536 - 2566 ต่อมาในไตรมาส 2 ปี 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 25 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2591 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 22 ปี บันทึกรายการตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16

---

15. ชื่อและความสัมพันธ์ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้น และกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร และนายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร) ถือหุ้นในบริษัท ZP, DM

ลักษณะของรายการ รายการค้ำประกันหนี้ของ ZP โดย DM เป็นผู้ค้ำประกัน

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 วงเงินค้ำประกัน 1,125 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 วงเงินค้ำประกัน 1,250 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 วงเงินค้ำประกัน **1,250** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล เป็นเงื่อนไขที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อแก่ ZP โดยต้องมี DM เป็นผู้ค้ำประกัน เนื่องจาก ZP เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าค้ำประกันดังกล่าว

---

16. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ SPA (บริษัทย่อยของ ZEER ในสัดส่วนถือหุ้น 100%)

ลักษณะของรายการ รายการเช่า “โรงแรมดาร์เล่ย์” อำเภอช้างม่อย จังหวัดเชียงใหม่

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2565 8.40 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 8.40 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 **8.40** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล SPA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน “โรงแรมดาร์เล่ย์” อำเภอช้างม่อย จังหวัดเชียงใหม่ โดย AA เช่าเพื่อเปิดดำเนินกิจการโรงแรม จำนวน 76 ห้อง สัญญาเช่าอายุ อายุ 3 ปี (วันที่ 1 ตุลาคม 2567 –30 กันยายน 2570 ในอัตราเดิมคือ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000,000 บาท ตลอดอายุสัญญา

17. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด -ZA (บริษัทย่อยของ ZEER ในสัดส่วนถือหุ้น 99.90%)

ลักษณะของรายการ รายการเช่า “โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค” อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 2.35 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 2.35 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **2.35** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล ZA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน “โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บู ทีค” อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ โดย AA เช่าเพื่อเปิดดำเนินการโรงแรม จำนวน 35 ห้อง สัญญาเช่าและบริการ อายุ 3 ปี (1 พ.ค. 2565 - 30 เม.ย. 2568) ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 280,000 บาท ปัจจุบันได้มีการต่อสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปี (1 พ.ค. 2568 - 30 เม.ย. 2571) มีอัตราค่าเช่าในปีที่ 1-2 เดือนละ 280,000 บาท ปีที่ 3 เดือนละ 308,000 บาท

---

18. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ รายการ AA ขยายอายุสัญญาเช่าพื้นที่ 39,380 ตร.ม. กับ ZP

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 54.31 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 51.47 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **48.64** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล AA ได้เช่าพื้นที่ชั้น G บางส่วน ชั้น 6 บางส่วน ชั้น 9 บางส่วน และชั้น 10-17 ทั้งชั้น รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 39,380 ตร.ม. กับ ZP โดยสัญญาเช่าจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และเมื่อ 18 ธันวาคม 2552 AA ขอต่ออายุสัญญาเช่าอีก 16 ปี คือตั้งแต่ 1 เมษายน 2566 ถึง 31 มีนาคม 2582

---

19. ชื่อและความสัมพันธ์ AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

ลักษณะของรายการ รายการเช่า “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ทำธุรกิจโรงแรม (AA เป็นผู้เช่า และ ZP เป็นผู้ให้เช่า)

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2566 6.74 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2567 6.74 ล้านบาท

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2568 **6.74** ล้านบาท

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล ZP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้เปิดการประกวดราคาเช่าเพื่อทำธุรกิจโรงแรม และ AA เป็นผู้ได้รับการคัดเลือก โดยใช้ชื่อ “โรงแรมเอเชียชะอำ” สัญญาเช่าอายุ 3 ปี ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2565 – 31 ตุลาคม 2568 ปัจจุบันได้ต่อสัญญาเช่า ไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2568 – 31 ตุลาคม 2571 ในอัตราค่าเช่าและค่าสิทธิการเช่าเท่าเดิม

ส่วนที่ 3

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานความเห็นของคณะกรรมการ

ต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณางบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว มีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาและประมาณการทางการบัญชีที่สมเหตุสมผล

คณะกรรมการได้จัดให้บริษัทฯ มีการบันทึกและรวบรวมข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง และเพียงพอที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริง สมเหตุสมผล และมีมาตรการที่เหมาะสมในการดำรงรักษามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงการกำกับให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ดร.โชติมา พัวศิริ
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร
กรรมการผู้จัดการ

ANS Audit Co., Ltd.
100/72, 22nd Floor
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และ ของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งมีมูลค่าเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวม นอกจากนี้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเฉพาะกิจการ โดยบริษัทย่อยบางแห่งยังคงมีผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งถือเป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และเงินลงทุนดังกล่าวอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

การประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์และเงินลงทุน ในบริษัทย่อยดังกล่าวต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตและการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

1) ทำความเข้าใจและสอบถามผู้บริหารถึงนโยบายในการ ทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ในงบการเงินรวม รวมถึงเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบเฉพาะกิจการ
2) ประเมินความเหมาะสมของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่ฝ่ายบริหารจัดทำขึ้นโดยตรวจสอบวิธีการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และการประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว
3) การทดสอบความถูกต้องของการคำนวณมูลค่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
4) วิเคราะห์ข้อมูลในอดีตเพื่อสนับสนุนความแม่นยำในกระบวนการคาดการณ์ของกลุ่มบริษัท
5) ประเมินความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การด้อยค่าของค่าความนิยม

ความเสี่ยง

ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill ซึ่งบริษัทประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของค่าความนิยม เนื่องจากการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม

วิธีตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

1) ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่
2) ทำความเข้าใจและทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารเลือกใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงสอบทานอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารเลือกใช้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องและวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท และของอุตสาหกรรม
3) ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน
4) ประเมินความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นายเสถียร วงศ์สนันท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3495

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	474,159,383	90,074,493	358,159,498	7,522,791
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6, 7	90,572,707	87,279,192	14,752,700	10,723,520
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	97,125,598	41,949,953
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	8	46,001,776	46,246,644	18,572,693	19,189,855
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		610,733,866	223,600,329	488,610,489	79,386,119
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	4,753,066	4,753,066	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,140,593,700	1,140,593,700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	50,316,023	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	12	45,307,057	47,157,954	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13	9,229,364,548	9,398,733,614	3,202,265,897	3,182,675,545
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	15	351,484,679	368,517,291	7,658,039	8,900,288
ค่าความนิยม	13	42,170,793	45,382,479	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16	3,567,957	4,048,696	1,075,030	1,149,416
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	17	21,499,651	22,864,949	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน		6,651,790	7,684,955	4,975,701	4,877,021
ภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย		1,870,493	3,313,621	1,576,561	2,533,882
อื่นๆ		18,912,577	14,694,225	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,725,582,611	9,917,150,850	4,408,460,951	4,340,729,852
รวมสินทรัพย์		10,336,316,477	10,140,751,179	4,897,071,440	4,420,115,971

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	93,534,524	9,373,334	65,126,058	-
เจ้าหนี้การค้า	7	32,851,593	33,155,299	11,630,819	11,083,562
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7, 19	117,470,021	107,641,552	42,275,407	35,141,241
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	245,451,734	211,300,391	60,504,318	29,354,839
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 21	3,762,613	3,584,765	772,464	733,770
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	478,883,521	-	478,883,521	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	4,423,951	5,140,451	36,823,174	51,727,005
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน		14,060,657	19,262,340	7,062,183	5,567,552
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		21,021,079	17,100,604	6,153,918	2,013,285
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,011,459,693	406,558,736	709,231,862	135,621,254
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	20	1,255,314,470	1,462,052,457	435,148,401	428,451,628
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	7, 21	206,617,207	210,379,887	4,518,036	5,290,500
หุ้นกู้ - สุทธิ	22	395,923,355	475,810,548	395,923,355	475,810,548
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	17	1,328,517,014	1,352,264,697	534,180,131	533,550,324
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	99,288,146	94,519,794	40,160,323	41,301,646
เงินประกันการเช่า	24	113,794,501	118,682,244	12,056,458	12,012,470
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ	25	5,866,245	6,565,802	1,495,317	1,876,989
หนี้สินสัญญาอนุพันธ์	36	1,939,157	858,983	-	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		4,467,368	4,300,658	1,013,202	991,800
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,411,727,463	3,725,435,070	1,424,495,223	1,499,285,905
รวมหนี้สิน		4,423,187,156	4,131,993,806	2,133,727,085	1,634,907,159

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		320,000,000	320,000,000	320,000,000	320,000,000
ส่วนเกินทุนอื่น					
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญบริษัทใหญ่					
ที่ถือโดยบริษัทย่อย		112,743,250	112,743,250	-	-
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุน					
ในบริษัทย่อย		34,749,359	34,749,359	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	27	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		407,718,021	410,740,912	214,704,286	230,366,706
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		4,839,897,689	4,929,035,680	2,178,640,069	2,184,842,106
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		5,765,108,319	5,857,269,201	2,763,344,355	2,785,208,812
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	148,021,002	151,488,172	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,913,129,321	6,008,757,373	2,763,344,355	2,785,208,812
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,336,316,477	10,140,751,179	4,897,071,440	4,420,115,971

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
	7, 29, 32				
รายได้					
รายได้จากกิจการโรงแรม	37	927,023,676	885,751,894	452,424,167	423,797,436
รายได้ค่าเช่าและบริการ	37	437,540,060	434,502,554	-	-
รวมรายได้		1,364,563,736	1,320,254,448	452,424,167	423,797,436
ต้นทุนขายและบริการ					
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม					
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	37	(511,484,556)	(489,890,165)	(207,356,905)	(192,719,931)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13, 37	(17,478,857)	(17,505,505)	(7,752,545)	(7,752,545)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	37	(343,760,824)	(345,545,443)	-	-
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13, 37	(69,878,207)	(69,894,169)	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ		(942,602,444)	(922,835,282)	(215,109,450)	(200,472,476)
กำไรขั้นต้น		421,961,292	397,419,166	237,314,717	223,324,960
รายได้อื่น	31, 37	80,027,302	73,951,887	62,774,940	52,801,040
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	37	(141,084,992)	(136,503,624)	(79,631,686)	(80,324,179)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37	(193,767,384)	(179,752,724)	(86,722,414)	(72,596,884)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	34	(18,065,860)	(14,123,260)	(7,464,860)	(7,242,660)
ค่าตอบแทนกรรมการ	33	(5,567,073)	(5,683,200)	(3,159,673)	(3,403,000)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		143,503,285	135,308,245	123,111,024	112,559,277
ต้นทุนทางการเงิน		(142,204,793)	(138,915,398)	(65,041,266)	(46,534,886)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า (ขาดทุนจากการด้อยค่า)					
ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	6	1,669,755	(6,312,823)	121,899	(27,104)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		2,968,247	(9,919,976)	58,191,657	65,997,287
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	17	(6,323,024)	4,324,364	(11,576,477)	(2,833,876)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(3,354,777)	(5,595,612)	46,615,180	63,163,411

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		(22,960,183)	(2,253,986)	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด		(1,187,935)	1,792,978	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		354,480	(535,024)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:					
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	14	-	14,204,787	-	-
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน					
ที่กำหนดไว้	23	-	(3,573,406)	-	(10,772,599)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	(3,524,027)	-	2,154,520
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(23,793,638)	6,111,322	-	(8,618,079)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(27,148,415)	515,710	46,615,180	54,545,332
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(1,128,777)	(2,181,385)	46,615,180	63,163,411
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	(2,226,000)	(3,414,227)	-	-
		(3,354,777)	(5,595,612)	46,615,180	63,163,411
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(23,681,245)	3,200,487	46,615,180	54,545,332
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	(3,467,170)	(2,684,777)	-	-
		(27,148,415)	515,710	46,615,180	54,545,332
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (บาท)		(0.00)	(0.01)	0.15	0.20
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		320,000,000	320,000,000	320,000,000	320,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม												
		ส่วนของบริษัทใหญ่												
					กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
							กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น							
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญฯ บริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ (หมายเหตุ 14)	ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		320,000,000	112,743,250	34,749,359	48,534,377	392,491,758	16,256,444	(1,730,103)	4,972,623,564	-	4,987,149,905	5,895,668,649	154,172,949	6,049,841,598
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :														
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	-	(41,599,935)	-	-	-	-	-	(41,599,935)	-	(41,599,935)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	27	-	-	-	1,465,623	(1,465,623)	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม		-	-	-	-	63,496,097	-	-	(66,616,358)	3,120,261	(63,496,097)	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		-	-	-	-	-	(2,136,409)	-	-	-	(2,136,409)	(2,136,409)	(117,577)	(2,253,986)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(2,181,385)	-	1,192,334	9,446,208	(3,120,261)	7,518,281	5,336,896	(2,567,200)	2,769,696
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		320,000,000	112,743,250	34,749,359	50,000,000	410,740,912	14,120,035	(537,769)	4,915,453,414	-	4,929,035,680	5,857,269,201	151,488,172	6,008,757,373
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :														
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	-	(68,479,637)	-	-	-	-	-	(68,479,637)	-	(68,479,637)
โอนไปกำไรสะสม		-	-	-	-	66,585,523	-	-	(66,585,523)	-	(66,585,523)	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		-	-	-	-	-	(21,762,489)	-	-	-	(21,762,489)	(21,762,489)	(1,197,694)	(22,960,183)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(1,128,777)	-	(789,979)	-	-	(789,979)	(1,918,756)	(2,269,476)	(4,188,232)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		320,000,000	112,743,250	34,749,359	50,000,000	407,718,021	(7,642,454)	(1,327,748)	4,848,867,891	-	4,839,897,689	5,765,108,319	148,021,002	5,913,129,321

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ (หมายเหตุ 14)	ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		320,000,000	48,534,377	212,684,896	2,191,044,142	-	2,191,044,142	2,772,263,415
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :								
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	(41,599,935)	-	-	-	(41,599,935)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	27	-	1,465,623	(1,465,623)	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม		-	-	(2,416,043)	(6,202,036)	8,618,079	2,416,043	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	63,163,411	-	(8,618,079)	(8,618,079)	54,545,332
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		320,000,000	50,000,000	230,366,706	2,184,842,106	-	2,184,842,106	2,785,208,812
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :								
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	(68,479,637)	-	-	-	(68,479,637)
โอนไปกำไรสะสม		-	-	6,202,037	(6,202,037)	-	(6,202,037)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	46,615,180	-	-	-	46,615,180
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		320,000,000	50,000,000	214,704,286	2,178,640,069	-	2,178,640,069	2,763,344,355

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(3,354,777)	(5,595,612)	46,615,180	63,163,411
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,323,024	(4,324,364)	11,576,477	2,833,876
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12,802,485	10,569,220	4,071,776	3,088,571
ค่าเสื่อมราคา	257,409,807	237,401,025	42,955,296	33,823,640
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,087,292	2,096,657	355,436	362,517
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	17,031,613	17,032,613	1,242,250	1,243,250
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้ค้างนาน	(1,513,266)	(1,759,551)	-	-
กลับรายการค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(1,193)	-	(1,193)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า (กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า)				
ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(1,669,755)	6,312,823	(121,899)	27,104
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1,150,619	(193,730)	(297,107)	39,931
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	1,789,843	7,677,956	1,007,621	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	787,736	3,285,423	-	-
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	(699,557)	(699,558)	(381,672)	(381,672)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	2,034,500	(141,604)	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้	3,660,827	1,760,548	3,660,827	1,760,548
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	142,204,793	138,915,398	65,041,266	46,534,886
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินจากการดำเนินงาน	439,043,991	412,337,244	175,724,258	152,496,062
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,638,338)	8,986,680	(8,944,059)	85,850
สินค้าคงเหลือ	246,061	(2,707,977)	618,355	(617,903)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,218,351)	14,385	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	(958,174)	6,019,792	547,257	1,229,793
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17,519,133	14,289,249	10,395,386	6,256,809
เงินประกันการเช่า	(4,887,743)	(1,202,297)	43,988	1,246,765
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	166,710	233,715	21,402	122,000
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	445,273,289	437,970,791	178,406,587	160,819,376
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(9,719,881)	(6,344,234)	(4,394,435)	(4,022,934)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,530,071	18,520,839	957,405	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(23,325,228)	(14,705,885)	(6,806,122)	(1,065,326)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	413,758,251	435,441,511	168,163,435	155,731,116
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(74,080,000)	(38,000,000)
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	23,035,110	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(49,410,000)	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1,912,538	637,864	402,334	303,551
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(5,074,623)	(6,622,002)	(4,787,463)	(4,692,158)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(122,301,690)	(221,497,069)	(52,188,579)	(113,046,998)
เงินสดจ่ายเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	(13,049,837)	(6,823,724)	(5,567,552)	(3,802,956)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(138,513,612)	(234,304,931)	(162,596,150)	(159,238,561)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	84,161,190	(55,940,603)	65,126,058	(57,652,157)
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,066,500)	(6,950,000)	(44,181,910)	(259,530,460)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,350,000	3,400,000	28,000,000	106,500,000
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(154,288,077)	(155,327,011)	(73,130,152)	(53,514,436)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(68,479,637)	(41,599,935)	(68,479,637)	(41,599,935)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(220,798,657)	(487,922,823)	(36,866,667)	(183,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	80,000,000	23,960,000	80,000,000	23,960,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,584,403)	(3,365,494)	(733,770)	(670,661)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	400,000,000	480,000,000	400,000,000	480,000,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้	(4,664,500)	(5,950,000)	(4,664,500)	(5,950,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	111,629,416	(249,695,866)	345,069,422	8,542,351
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	386,874,055	(48,559,286)	350,636,707	5,034,906
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2,789,165)	361,085	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	90,074,493	138,272,694	7,522,791	2,487,885
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	474,159,383	90,074,493	358,159,498	7,522,791
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด:				
รายการที่มิใช่เงินสดประกอบด้วย				
จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็น				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,690,450	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	(1,187,935)	1,792,978	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์เพิ่มขึ้น	8,504,621	14,854,204	7,062,183	5,567,551
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (เงินประกันผลงาน)	-	2,865,728	-	2,100,536
โอนเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(6,107,787)	(9,380,774)	(4,688,784)	(9,239,775)
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	-	14,204,787	-	-
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(3,573,406)	-	(10,772,599)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 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 คาร์เลย์
- 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

1.2 บริษัทฯ ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2507 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 โดยมีที่ตั้งอยู่เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ถือหุ้นประมาณร้อยละ 46 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. 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 ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้

สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง				
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	ไทย	99.42	99.42
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าและบริการสาธารณูปโภค	ไทย	94.85	94.85
บริษัทย่อยทางอ้อมที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	โรงแรมให้เช่า	ไทย	99.90	99.90
ZEER OVERSEA LLC	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	สหรัฐอเมริกา	99.93	99.93
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าและโรงแรมให้เช่า	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อมที่ถือหุ้นโดยบริษัท ZEER OVERSEA LLC				
ZEER LONG BEACH LLC	โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100.00	100.00

ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยระหว่างปี ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน” ในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

3. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

3.1.1 รายได้จากการให้บริการห้องพักและบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการแล้ว

3.1.2 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการการขายแล้ว

3.1.3 รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

3.1.4 รายได้ค่าบริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

3.1.5 รายได้สิทธิการเช่าพื้นที่รอตัดบัญชี รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3.1.6 รายได้เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการประกาศจ่าย

3.1.7 รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.8 เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมหากกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับการอุดหนุนนั้นและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ของเงินอุดหนุนนั้น

เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อซื้อสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชีและทยอยรับรู้ไปยังกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

3.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

3.4 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

- *ราคาทุนตัดจำหน่าย* – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/ (ขาดทุน) อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- *มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)* – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน 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 กรณีดังกล่าวการรับรู้ผลกำไรหรือขากทุนจะขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณา ความมีประสิทธิผลของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวนเป็นรายการไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงของรายการหนี้สินที่รับรู้รายการแล้วการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย สำหรับส่วนที่มีประสิทธิผลจะรับรู้ในกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ถือหุ้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

3.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทแสดงราคาสินค้าคงเหลือด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทฯ คำนวณราคาทุนโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และบริษัทย่อยคำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและค้างนาน

3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (โครงการอพาร์ทเม้นท์) ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ซึ่งราคาทุนรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค	33 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง	5 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

3.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค แสดงด้วยราคาที่ตีใหม่หักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ต่างๆ ดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 89 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 54 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 20 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง	5 - 20 ปี
เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	5 - 10 ปี
อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	5 - 20 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	5 - 20 ปี
ยานพาหนะ	5 - 10 ปี

การกำหนดค่าเสื่อมราคาต้องพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

มูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์ ต้องมีการประมาณด้วยมูลค่าที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากสินทรัพย์นั้น หากมีอายุและสภาพที่คาดว่าจะได้รับในปัจจุบันเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ต้องมีการสอบทานมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์อย่างน้อยทุกสิ้นปี

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยกลุ่มบริษัทให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุกๆ 5 ปี และในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” โดยแสดงเป็น “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลง ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตามหากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ซึ่งแสดงเป็น “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่”

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นค่าตกแต่งและปรับปรุงอาคาร เมื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษานั้นทำให้กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตมากกว่าหนึ่งรอบบัญชี

3.9 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า – กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุง ด้วยการจ่ายชำระใดๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่ สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัทจะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีดังนี้

ที่ดิน	15, 28 ปี
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	28 ปี

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

3.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจกลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

3.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืม ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายนั้นเกิดขึ้น ยกเว้น ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น และจะหยุดบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ เมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายตามประสงค์ และการรวมต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักในระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์หยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

3.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ กลุ่มบริษัทแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ด้วยระยะเวลา 3-10 ปี

สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า ของบริษัทย่อย คือ ZEER LONG BEACH LLC เป็นสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงด้วยระยะเวลา 20 ปี ตามอายุสัญญา

3.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้อื่นที่เกี่ยวข้อง หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือลดส่วนเกินในกรณีสินทรัพย์นั้นเคยตีราคาเพิ่มและได้บันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์แล้วแต่กรณี

3.14 รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทบันทึกรายการเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทในอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ ยอดคงเหลือของบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

กำไรขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายประจำปี

กลุ่มบริษัทแปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยที่จัดทำงบการเงินเป็นเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทโดยแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน และแปลงค่างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยระหว่างปี ผลต่างที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารายการดังกล่าว แสดงภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ จึงจะบันทึกผลต่างซึ่งแสดงภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศนั้น

3.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

3.15.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

3.15.2 ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทเงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.16 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

3.17 ส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงาน เป็นการนำเสนอมุมมองของผู้บริหารในการรายงานข้อมูลส่วนงาน โดยข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

ส่วนงานตามภูมิศาสตร์ หมายถึงส่วนงานภูมิศาสตร์ที่ทำหน้าที่ให้บริการในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจง ซึ่งมีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของการดำเนินงานในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

3.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

3.19 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วในระหว่างปี

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า และเสื่อมคุณภาพ

กลุ่มบริษัทได้ประมาณการค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า ล้าสมัย และเสื่อมคุณภาพ หรือเมื่อราคาตลาดหรือราคาทดแทนลดลง เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของสินค้าคงเหลือ โดยการประมาณการนั้นจะพิจารณาจากการหมุนเวียนและการเสื่อมสภาพ และราคาตลาดหรือราคาทดแทนของสินค้าคงเหลือประเภทต่างๆ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือสำหรับ อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือมีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้งานหรือจำหน่ายออกไป

ค่าความนิยมที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ

การทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

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

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสดในมือ	2,231	5,770	1,195	1,226
เงินฝากธนาคาร				
บัญชีกระแสรายวัน	54,375	35,242	7,289	2,951
บัญชีออมทรัพย์	417,543	49,052	349,675	3,346
บัญชีเงินฝากประจำที่มีอายุ				
ครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน	10	10	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	474,159	90,074	358,159	7,523

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 3 แห่ง				
ที่ประกอบกิจการโรงแรม				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13,640	14,971	7,643	6,628
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	10,935	4,178	2,019	2,144
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	1,246	443	193	181
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	344	163	284	87
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	960	165	773	65
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	1,262	3,931	594	1,036
	28,387	23,851	11,506	10,141
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(782)	(3,013)	(569)	(691)
รวม	27,605	20,838	10,937	9,450

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ประกอบกิจการศูนย์การค้าให้เช่าพื้นที่				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,098	8,999	-	-
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	14,325	15,451	-	-
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	9,529	9,204	-	-
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	6,286	5,161	-	-
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	5,393	5,790	-	-
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	25,001	29,717	-	-
	68,632	74,322	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(27,083)	(28,856)	-	-
	41,549	45,466	-	-
รวม	69,154	66,304	10,937	9,450
เช็ครับล่วงหน้า	1,036	3,874	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	70,190	70,178	10,937	9,450
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,967	8,389	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,850	6,235	2,350	759
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1,024	1,039	-	-
อื่นๆ	13,845	11,741	1,466	515
รวม	30,686	27,404	3,816	1,274
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(10,303)	(10,303)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	20,383	17,101	3,816	1,274
รวมลูกหนี้การค้าและ				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	90,573	87,279	14,753	10,724
การเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีดังนี้				
ยอดยกมา	42,172	38,455	691	664
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	(1,670)	6,313	(122)	27
ตัดหนี้สูญ	(2,069)	(2,529)	-	-
ลดลงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(265)	(67)	-	-
ยอดยกไป	38,168	42,172	569	691

7. รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุมหรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
ZEER OVERSEA LLC	สหรัฐอเมริกา	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
ZEER LONG BEACH LLC	สหรัฐอเมริกา	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการร่วมกัน
บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ปามาทอย จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน

ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	144	130
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	188	47
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	27	29
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ปามาทอย จำกัด	15	-	15	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนการกู้ยืมระหว่างกัน (อัตราร้อยละ)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด						
- เงินให้กู้ยืม	-	-	57,880	41,300	5.700	6.275
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	3,951	650		
รวม	-	-	61,831	41,950		
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
- เงินให้กู้ยืม	-	-	34,500	-	5.700	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	795	-		
รวม	-	-	35,295	-		
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	97,126	41,950		

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระภายในเดือนมกราคม ถึง มีนาคม 2569 และไม่มีหลักประกันใดๆในการให้กู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	41,300	3,300
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	22,580	38,000
รับชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(6,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	57,880	41,300
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	51,500	-
รับชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(17,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	34,500	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	650	2
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	3,301	648
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	3,951	650
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	830	-
รับชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(35)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	795	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนการกู้ยืมระหว่างกัน (อัตราร้อย	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ						
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด						
- เงินให้กู้ยืม	-	-	3,400	-	5.700	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	100	-		
รวม	-	-	3,500	-		
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
- เงินให้กู้ยืม	-	-	46,010	-	5.700	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	806	-		
รวม	-	-	46,816	-		
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ						
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50,316	-		

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2570

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	3,400	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	3,400	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	46,010	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	46,010	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	100	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	100	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	806	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	806	-

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	173	-
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	169	12
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ปามาทอย จำกัด	233	-	5	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ปามาทอย จำกัด	121	-	-	-
บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	92	92	92	92
กรรมการและผู้บริหาร	1,202	863	1,202	863

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	201,162	203,703	-	-
หุ้นกู้				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	15,000	15,000	15,000	15,000
กรรมการและผู้บริหาร	241,700	140,600	241,700	140,600

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนการกู้ยืมระหว่างกัน (อัตราร้อยละ)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด						
- เงินกู้ยืม	-	-	3,000	-	7.150	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	33,823	32,900		
รวม	-	-	36,823	32,900		
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
- เงินกู้ยืม	-	-	-	18,500	-	6.342
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	327		
รวม	-	-	-	18,827		
กรรมการ						
- เงินกู้ยืม	4,424	5,140	-	-	-	-
รวม	4,424	5,140	-	-		
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,424	5,140	36,823	51,727		

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย คือบริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งเดิมครบกำหนดชำระภายในเดือนมกราคม 2569 ต่อมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการต่ออายุตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระคืนใหม่ในเดือนเมษายน 2569 และไม่มีหลักประกันใดๆในการกู้ยืม

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีเงินกู้ยืมกรรมการ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	28,000	-
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(25,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	3,000	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	18,500	119,500
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	106,500
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(18,500)	(207,500)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	-	18,500
กรรมการ				
ยอดคงเหลือต้นปี	5,140	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	4,350	3,400	-	-
จัดประเภทมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	8,690	-	-
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(5,066)	(6,950)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,424	5,140	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	32,900	61,900
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	923	-
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	(29,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	33,823	32,900
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	327	17,194
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	355	6,163
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(682)	(23,030)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	-	327

การซื้อและการขายสินค้าและบริการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญที่เกิดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	3,401	648	ร้อยละ 5.700 - 6.275 ต่อปี
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	1,636	-	ร้อยละ 5.700 - 6.050 ต่อปี
รายได้อื่น					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	247	200	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	212	124	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	98	87	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ปามาทอย จำกัด	131	-	131	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	5	74	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	4	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ปามาทอย จำกัด	410	-	5	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน					
ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	923	-	ร้อยละ 7.150 - 7.500 ต่อปี
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	355	6,163	ร้อยละ 6.117 - 6.342 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,050	621	1,050	621	ร้อยละ 6.50 และ 7.00 ต่อปี
กรรมการและผู้บริหาร	11,498	5,824	11,498	5,824	ร้อยละ 6.50 และ 7.00 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	9,672	9,790	-	-	ตามอัตราเงินกู้ส่วนเพิ่ม

8. สินค้าคงเหลือ – สุทธิ

สินค้าคงเหลือ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ภัตตาคาร				
-อาหาร	3,138	3,067	1,343	1,340
-เครื่องดื่ม	1,006	1,045	466	563
-วัสดุสิ้นเปลือง	4,272	4,794	149	211
โรงแรม				
-พัสดุภัณฑ์	9,907	9,856	2,156	1,954
-อุปกรณ์ดำเนินงาน	15,630	14,660	2,410	2,297
-อุปกรณ์ดำเนินงานสำรอง	12,181	12,958	12,181	12,958
รวม	46,134	46,380	18,705	19,323
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(132)	(133)	(132)	(133)
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	46,002	46,247	18,573	19,190

9. เงินลงทุนในบริษัทอื่น – สุทธิ

หน่วย: พันบาท

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	ประเภทกิจการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เจ็ท แคท ทัวร์ จำกัด	รับจ้างนำเที่ยว	80,000	80,000	19.00	19.00	15,200	15,200	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น						(15,200)	(15,200)		
รวมเงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ						-	-		

10. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินฝากประจำ	753	753
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	4,000	4,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	4,753	4,753

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

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และเงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	ประเภทกิจการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรม	120,000	120,000	99.42	99.42	119,300	119,300	-	-
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	โรงแรม	495,000	495,000	100.00	100.00	592,499	592,499	-	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า	225,000	225,000	94.85	94.85	428,794	428,794	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						1,140,593	1,140,593	-	-

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

หน่วย: พันบาท

ชื่อบริษัทย่อย	ประเภทกิจการ	สัดส่วนของความเป็นเจ้าของและสิทธิในการออกเสียงที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จจัดสรรสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสะสม	
			2568	2567	2568	2567
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรม	0.58	50	80	7,585	7,535
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าเพื่อการให้เช่าและบริการสาธารณูปโภค	5.15	(3,517)	(2,765)	140,436	143,953
รวม			(3,467)	(2,685)	148,021	151,488

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด		บริษัท เซียร์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	79,692	56,973	194,764	194,550	274,456	251,523
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,580,132	1,574,822	4,494,763	4,720,270	6,074,895	6,295,092
หนี้สินหมุนเวียน	(35,562)	(16,053)	(304,689)	(260,844)	(340,251)	(276,897)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(316,552)	(316,552)	(1,717,591)	(1,920,651)	(2,034,143)	(2,237,203)
สินทรัพย์สุทธิ	1,307,710	1,299,190	2,667,247	2,733,325	3,974,957	4,032,515
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7,585	7,535	140,436	143,953	148,021	151,488
รายได้	126,490	130,075	592,238	594,463	718,728	724,538
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	50	82	(2,276)	(3,496)	(2,226)	(3,414)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(2)	(1,241)	731	(1,241)	729
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	50	80	(3,517)	(2,765)	(3,467)	(2,685)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	15,357	24,016	200,795	225,172	216,152	249,188
กิจกรรมลงทุน	(14,870)	10,016	3,482	84,583	(11,388)	94,599
กิจกรรมจัดหาเงิน	19,485	(25,989)	(180,265)	(374,960)	(160,780)	(400,949)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	19,972	8,043	24,012	(65,205)	43,984	(57,162)

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม			
	อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	รวม
สินทรัพย์ - ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	65,575	8,936	1,008	75,519
ซื้อเพิ่ม	-	41	18	59
ตัดจำหน่าย	-	(26)	(12)	(38)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	65,575	8,951	1,014	75,540
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(18,853)	(8,581)	(927)	(28,361)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,868)	(24)	(18)	(1,910)
ตัดจำหน่าย	-	26	12	38
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(20,721)	(8,579)	(933)	(30,233)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	46,722	355	81	47,158
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	44,854	372	81	45,307

ค่าเสื่อมราคาแสดงในกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,910	1,910

บริษัทย่อยได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 18 และ 20

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ อพาร์ทเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	มูลค่ายุติธรรม	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
โครงการอพาร์ทเม้นท์	54,000	54,000

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท

	ที่ดิน		ค่าปรับปรุง	อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค			ส่วนปรับปรุง ท้าย/นอก	ค่าปรับปรุง	อุปกรณ์ประจำ เครื่องจักร	เครื่องตกแต่ง	เครื่องเรือนและ	โรงแรมและ	เครื่องมือและ เครื่องใช้		งานระหว่าง	
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม	และตกแต่งที่ดิน	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม	ราคาที่ตีลด	โครงการ	สิทธิการเช่า	และอุปกรณ์	และติดตั้ง	เครื่องประดับ	ภัตตาคาร	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
สินทรัพย์ - ราคาทุน																
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	726,062	4,166,801	1,545	4,818,642	3,694,260	(105,554)	165,368	3,657	290,783	1,551,050	99,999	177,158	77,641	81,555	46,455	15,795,422
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	10,160	-	-	-	-	18,131	8,266	173	4,482	4,525	798	89,638	136,173
จำหน่าย	-	-	-	(12,078)	-	-	-	-	(7,108)	(2,858)	(370)	(4,390)	(351)	(748)	-	(27,903)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(8,224)	-	-	-	-	(4,412)	(5,392)	(45)	(2,205)	(765)	-	-	(21,043)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	18,190	-	-	364	-	13,270	65,308	2,631	2,657	983	-	(103,403)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(23,203)	(3,670)	-	(22,898)	(622)	-	-	-	-	(1,914)	-	-	(8)	(98)	-	(52,413)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	702,859	4,163,131	1,545	4,803,792	3,693,638	(105,554)	165,732	3,657	310,664	1,614,460	102,388	177,702	82,025	81,507	32,690	15,830,236
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม																
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	-	-	1,544	2,689,297	1,594,264	-	127,123	3,655	248,632	1,341,295	96,909	151,288	65,780	76,901	-	6,396,688
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี																
ราคาทุนเดิม	-	-	-	88,344	-	-	8,273	-	10,029	48,093	1,488	7,306	3,754	856	-	168,143
ราคาที่ตีเพิ่ม	-	-	-	-	87,357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,357
จำหน่าย	-	-	-	(9,149)	-	-	-	-	(7,002)	(2,857)	(370)	(4,390)	(342)	(730)	-	(24,840)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(6,831)	-	-	-	-	(4,267)	(5,288)	(45)	(2,075)	(747)	-	-	(19,253)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	(5,225)	(227)	-	-	-	-	(1,692)	-	-	(5)	(75)	-	(7,224)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	1,544	2,756,436	1,681,394	-	135,396	3,655	247,392	1,379,551	97,982	152,129	68,440	76,952	-	6,600,871
มูลค่าสุทธิตามบัญชี																
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	702,859	4,163,131	1	2,047,356	2,012,244	(105,554)	30,336	2	63,272	234,909	4,406	25,573	13,585	4,555	32,690	9,229,365
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	726,062	4,166,801	1	2,129,345	2,099,996	(105,554)	38,245	2	42,151	209,755	3,090	25,870	11,861	4,654	46,455	9,398,734

งบการเงินเฉพาะกิจการ หน่วย: พันบาท

	ที่ดิน		อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร		ระบบสาธารณูปโภค	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ตีเพิ่ม									
สินทรัพย์ - ราคาทุน													
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	159,120	2,482,971	501,299	388,784	137,193	155,094	550,885	81,849	82,822	11,507	8,077	14,985	4,574,586
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	602	10,793	1,863	59	1,522	802	-	48,017	63,658
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(5,854)	(1,885)	(356)	(3,299)	(124)	-	-	(11,518)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(4,030)	-	(2,187)	(3)	-	-	-	-	(6,220)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-	5,944	4,440	28,366	-	518	-	-	(39,268)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	159,120	2,482,971	501,299	388,784	139,709	164,473	577,042	81,549	81,563	12,185	8,077	23,734	4,620,506
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม													
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	-	-	427,113	140,704	98,918	123,211	435,589	81,016	68,948	8,950	7,461	-	1,391,910
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี													
ราคาทุนเดิม	-	-	4,512	-	6,101	5,310	14,814	180	3,461	778	46	-	35,202
ราคาที่ตีเพิ่ม	-	-	-	7,753	-	-	-	-	-	-	-	-	7,753
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(5,757)	(1,884)	(356)	(3,299)	(117)	-	-	(11,413)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(3,022)	-	(2,187)	(3)	-	-	-	-	(5,212)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	431,625	148,457	101,997	122,764	446,332	80,837	69,110	9,611	7,507	-	1,418,240
มูลค่าสุทธิตามบัญชี													
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	159,120	2,482,971	69,674	240,327	37,712	41,709	130,710	712	12,453	2,574	570	23,734	3,202,266
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	159,120	2,482,971	74,186	248,080	38,275	31,883	115,296	833	13,874	2,557	616	14,985	3,182,676

ค่าเสื่อมราคาแสดงในกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาทุนเดิม	168,143	148,091	35,202	26,071
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตีเพิ่ม	87,357	87,400	7,753	7,753

อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งได้หักค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 2,102.05 ล้านบาท และ 1,982.84 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวม และจำนวน 777.98 ล้านบาท และ 695.23 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศสองแห่งและสถาบันการเงินในต่างประเทศหนึ่งแห่ง ตามหมายเหตุ 18 และ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC มีค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill จำนวน 42.17 ล้านบาท และ 45.38 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเทียบเท่าจำนวน 1.34 ล้านเหรียญสหรัฐ

ในปี 2567 บริษัทย่อยได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 มกราคม 2568 และในปี 2568 ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการเติบโตระยะยาวของรายได้ ซึ่งค่าความนิยมดังกล่าวไม่เกิดการด้อยค่า

14. การตีราคาทรัพย์สิน

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

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	ตัดจ่ายระหว่างปี	หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ที่ดิน	3,330,297	-	-	3,330,297
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค	2,801,459	-	-	2,801,459
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	6,131,756	-	-	6,131,756
หัก ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ตัดจ่ายสะสม	(1,123,893)	(87,357)	17,493	(1,193,757)
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	5,007,863	(87,357)	17,493	4,937,999
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม - สุทธิ	(92,410)	4,100	(821)	(89,131)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	4,915,453	(83,257)	16,672	4,848,868

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

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

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	ตัดจ่ายระหว่างปี	หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ที่ดิน	1,986,378	-	-	1,986,378
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค	311,026	-	-	311,026
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	2,297,404	-	-	2,297,404
หัก ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ตัดจ่ายสะสม	(112,562)	(7,753)	1,551	(118,764)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	2,184,842	(7,753)	1,551	2,178,640

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ - ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,700	15,131
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	453,700	15,131
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(85,183)	(6,231)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(17,032)	(1,242)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(102,215)	(7,473)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	351,485	7,658
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	368,517	8,900

ค่าเสื่อมราคาแสดงในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	17,032	17,033	1,242	1,243

สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดิน	343,827	359,617	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7,658	8,900	7,658	8,900
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	351,485	368,517	7,658	8,900

บริษัทย่อยได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้บางส่วนไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์สองแห่ง ตามหมายเหตุ 18 และ 20

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		เพิ่มขึ้น	ตัดจำหน่าย	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	22,887	682	(214)	-	23,355
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	1,572	-	-	(111)	1,461
รวมราคาทุน	24,459	682	(214)	(111)	24,816
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(19,949)	(1,009)	214	-	(20,744)
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	(461)	(78)	-	35	(504)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(20,410)	(1,087)	214	35	(21,248)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4,049				3,568

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		เพิ่มขึ้น	ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,471	281	-	4,752
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(3,322)	(355)	-	(3,677)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	1,149			1,075

ค่าตัดจำหน่ายแสดงในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,087	2,097	355	363

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีราคาทุนก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมซึ่งได้หักค่าตัดจำหน่ายราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 18.90 ล้านบาท และ 11.40 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวม และ จำนวน 3.14 ล้านบาท และ 2.92 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ลูกหนี้การค้า	598	5	-	603	(446)	-	157
สินค้าคงเหลือ	27	-	-	27	-	-	27
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร - ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	21,110	(560)	-	20,550	(560)	-	19,990
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	7,482	(928)	-	6,554	(1,937)	-	4,617
หนี้สินตามสัญญาเช่า	38,726	916	-	39,642	(637)	-	39,005
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ							
ผลประโยชน์พนักงาน	19,049	845	715	20,609	616	-	21,225
หนี้สินสัญญาอนุพันธ์	777	-	(521)	256	-	323	579
รวม	87,769	278	194	88,241	(2,964)	323	85,600
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(1,272,411)	17,503	(3,993)	(1,258,901)	17,493	1,213	(1,240,195)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(59,578)	1,193	-	(58,385)	2,680	-	(55,705)
ค่าเสื่อมราคา	(88,455)	4,051	-	(84,404)	4,024	-	(80,380)
ต้นทุนในการทำรายการหุ้นกู้	-	-	-	-	(1,039)	-	(1,039)
อื่น ๆ	(16,606)	655	-	(15,951)	653	-	(15,298)
รวม	(1,437,050)	23,402	(3,993)	(1,417,641)	23,811	1,213	(1,392,617)
สุทธิ	(1,349,281)	23,680	(3,799)	(1,329,400)	20,847	1,536	(1,307,017)
แสดงในงบฐานะการเงินดังนี้:							
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	22,363			22,865			21,500
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	(1,371,644)			(1,352,265)			(1,328,517)
รวม	(1,349,281)			(1,329,400)			(1,307,017)

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ลูกหนี้การค้า	133	5	-	138	(24)	-	114
สินค้าคงเหลือ	27	-	-	27	-	-	27
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,496	(1,103)	-	3,393	(1,057)	-	2,336
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,137	68	-	1,205	(147)	-	1,058
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ							
ผลประโยชน์พนักงาน	7,016	(187)	2,155	8,984	(65)	-	8,919
รวม	12,809	(1,217)	2,155	13,747	(1,293)	-	12,454
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(547,762)	1,551	-	(546,211)	1,551	-	(544,660)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(997)	(89)	-	(1,086)	151	-	(935)
ต้นทุนในการทำรายการหุ้นกู้	-	-	-	-	(1,039)	-	(1,039)
รวม	(548,759)	1,462	-	(547,297)	663	-	(546,634)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(535,950)	245	2,155	(533,550)	(630)	-	(534,180)

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(27,170)	(19,356)	(10,946)	(3,079)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20,847	23,680	(630)	245
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6,323)	4,324	(11,576)	(2,834)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	2,968	(9,920)	58,192	65,997
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตราภาษี	594	(1,984)	11,638	13,199
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	1,567	6,057	168	1,331
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้นจากรายจ่ายที่จ่ายจริง	(2,590)	(12,560)	(230)	(9,672)
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	-	(2,039)	-	(2,024)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	6,962	7,327	-	-
ผลต่างอัตราภาษีเงินได้	(210)	(1,125)	-	-
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,323	(4,324)	11,576	2,834
อัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	213%	(44%)	20%	4%

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสะสมยกมา ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษี จึงพิจารณาไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจากผลขาดทุนทางภาษีส่วนหนึ่ง ผลขาดทุนทางภาษีที่บริษัทย่อยไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมี ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ปีสิ้นสุดประโยชน์	งบการเงินรวม
2569	106.06
2570	81.16
2571	32.32
2572	36.64
2573	34.81
รวม	290.99

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

บริษัทย่อยในต่างประเทศคำนวณอัตราภาษีเงินได้ในอัตราคงที่ร้อยละ 29.84 ของกำไรสุทธิ

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชี	33,535	9,373	25,126	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	60,000	-	40,000	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	93,535	9,373	65,126	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ดังนี้

วงเงิน (ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินเบิกเกินบัญชี	140	140	41	41	MOR, MOR+1, เงินฝากประจำ+1.5 และอัตราคงที่ 15
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	160	160	40	40	MOR-1, MOR-0.5, MLR-2.250 และ MLR
รวม	300	300	81	81	

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดย

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

19. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	64,227	64,441	22,173	24,816
เงินรับล่วงหน้า	22,130	17,033	8,134	4,551
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่ายและ				
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนด	9,418	4,048	4,526	1,496
เงินประกันผลงาน	5,820	6,680	3,460	2,534
อื่น ๆ	15,875	15,440	3,982	1,744
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	117,470	107,642	42,275	35,141

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,482,725	1,648,175	483,976	440,843
ส่วนปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	23,086	32,769	11,676	16,964
หัก ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดจ่าย	(5,045)	(7,592)	-	-
รวม	1,500,766	1,673,352	495,652	457,807
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(245,452)	(211,300)	(60,504)	(29,355)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,255,314	1,462,052	435,148	428,452

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	1,673,352	2,152,478	457,807	626,967
กู้เพิ่ม	80,000	23,960	80,000	23,960
จ่ายชำระ	(220,798)	(487,923)	(36,867)	(183,000)
ส่วนปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(9,684)	(14,565)	(5,288)	(10,120)
ตัดจ่ายค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม	2,093	1,675	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(24,197)	(2,273)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี	1,500,766	1,673,352	495,652	457,807

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง และสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	วงเงินกู้ (ล้าน)		เงินต้นคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)	ชำระเงินต้นให้แล้วเสร็จสิ้นภายใน
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567		
สกุลเงินบาท						
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	1,350.00	1,350.00	282.83	306.64	MLR-1.725 ถึง MLR-0.125	เดือน พฤศจิกายน 2574
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	120.00	120.00	96.23	108.58	MLR-0.875	เดือน ธันวาคม 2573
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	50.00	50.00	36.46	42.58	MLR-2.125 ถึง MLR-1.625	เดือน ธันวาคม 2572
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	100.00	100.00	80.14	-	MLR-2.125	เดือน ธันวาคม 2572
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	20.00	-	-	MLR-2.125	-
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	150.00	-	9.50	MLR-0.125	เดือน ธันวาคม 2568
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	950.00	950.00	305.69	404.42	MLR-0.5	เดือน ตุลาคม 2571
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	150.00	150.00	14.15	44.31	MLR-1	เดือน มิถุนายน 2569
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	80.00	80.00	29.63	39.76	MLR-1	เดือน กรกฎาคม 2571
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	280.00	280.00	171.07	190.20	MLR-1.125	เดือน ธันวาคม 2573
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	50.00	50.00	36.22	42.16	MLR-2.125	เดือน ธันวาคม 2572
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	161.00	161.00	132.01	141.55	MLR-1.5 ถึง MLR-1	เดือน ตุลาคม 2579
รวมสกุลเงินบาท	3,291.00	3,461.00	1,184.43	1,329.70		
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ						
ZEER OVERSEA LLC	4.125	4.125	121.62	133.92	SOFR Average+2.30 ต่อปี	เดือน กันยายน 2570
ZEER LONG BEACH LLC	6.50	6.50	194.72	209.73	อัตราคงที่ 6.91	เดือน มีนาคม 2571
รวมสกุลเงินเหรียญสหรัฐ	10.625	10.625	316.34	343.65		
			1,500.77	1,673.35		

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งครั้งที่ 2 เพื่อขยายระยะเวลาเบิกเงินกู้ตามสัญญาเดิม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินต้นของเงินกู้วงเงิน 20 ล้านบาท วงเงินกู้ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงโรงแรมเอเชียพัทยา ต่อมาบริษัทย่อยได้ใช้กระแสเงินสดของบริษัทย่อยเป็นแหล่งเงินทุนแทน จึงมีความประสงค์ขอยกเลิกวงเงินสินเชื่อที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน ทางสถาบันการเงินจึงมีการออกหนังสือแจ้งยกเลิกวงเงินสินเชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569 โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 เป็นต้นไป

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

วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ ค้ำประกันโดย

- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 13)
- สิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ และอาคารเซียร์รังสิต โครงการเซียร์ 2 (หมายเหตุ 12, 13 และ 15)
- กรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัท และกรรมการบางท่านของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- ค้ำประกันโดยบริษัทในกลุ่มบริษัทค้ำประกันร่วม

วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศ 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 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถดำรงสัดส่วนทางการเงินที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศ ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้รับจดหมายผ่อนผันการเรียกชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแล้ว โดยสถาบันการเงินดังกล่าวจะยังไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ ดังนั้นเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวนจึงไม่ถูกจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันสิ้นปี

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า	350,084	363,812	6,070	7,082
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(139,704)	(149,847)	(780)	(1,057)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	210,380	213,965	5,290	6,025
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,763)	(3,585)	(772)	(734)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	206,617	210,380	4,518	5,291

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันต้นปี	213,965	217,356	6,025	6,721
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	10,143	10,312	278	315
จ่ายชำระหนี้สินสัญญาเช่า	(3,585)	(3,391)	(735)	(696)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(10,143)	(10,312)	(278)	(315)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันสิ้นปี	210,380	213,965	5,290	6,025
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,763)	(3,585)	(772)	(734)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	206,617	210,380	4,518	5,291

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” (ซึ่งผู้เช่าที่ดินได้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินและจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินแล้ว) เป็นสัญญาเช่าช่วง ครั้งที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี (เมษายน 2536-มีนาคม 2566) และต่อมาได้ทำสัญญาเช่าช่วงใหม่ ครั้งที่ 2 ระยะเวลา 25 ปี (เมษายน 2566-มีนาคม 2591) ซึ่งในการทำสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 2 บริษัทย่อยได้จัดให้มีการชำระค่าสิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่ 8 ไร่พร้อมทางภาระจำยอมเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ให้แก่เจ้าของที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงทั้ง 2 ครั้งนี้ได้นำไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินแล้ว และบริษัทย่อยได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าที่ดินครบถ้วนตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

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

เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินแก่ผู้เช่าที่ดินและยื่นฟ้องเพื่อขับไล่ผู้เช่าที่ดินและบริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) ต่อศาลแล้ว และต่อมาเดือนธันวาคม 2566 เจ้าของที่ดินได้แจ้งเรื่องดังกล่าวให้ธนาคารทราบ

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

เดือนกรกฎาคม 2567 เนื่องจากศาลมีคำสั่งไม่ให้บริษัทย่อยฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายรวมในคดีดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งนี้ต่อศาลแล้ว ผลทำให้คดีดังกล่าวถูกระงับการพิจารณาคดีชั่วคราว จนกว่าจะมีคำสั่งจากศาลอุทธรณ์

ทั้งนี้ไม่ว่าข้อยุติการฟ้องร้องจะเป็นอย่างไร บริษัทย่อยในฐานะผู้เช่าช่วงโดยชอบ ยังคงต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าที่ดินหรือธนาคารตามจำนวนเงินเดิม

22. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย:

			จำนวน: หน่วย		จำนวน: พันบาท			
ครั้งที่	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน
1/2567	2 ปี	30 พฤษภาคม 2567	480,000	480,000	480,000	480,000	7	30 พฤษภาคม 2569
1/2568	2 ปี	1 ตุลาคม 2568	400,000	-	400,000	-	6.5	1 ตุลาคม 2570
			880,000	480,000	880,000	480,000		

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	480,000	-
ออกเพิ่มระหว่างปี	400,000	480,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	880,000	480,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	4,189	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,665	5,950
ลดลงระหว่างปี	(3,661)	(1,761)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	5,193	4,189
รวม	874,807	475,811
หัก ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(478,884)	-
รวมหุ้นกู้ - สุทธิ	395,923	475,811

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 880 ล้านบาท และ 480 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นต้นทุนรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 4.67 ล้านบาท และ 5.95 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี และ ร้อยละ 7 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2569 และตุลาคม 2570 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ข้างต้นมีหลักประกัน มูลค่า 1,320 ล้านบาท และ 720 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 13) เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักประกันต่อมูลค่าที่ตราไว้รวมของหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5:1 รวมถึงต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน และค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้:

หน่วย: พันบาท

	โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	94,520	89,087	41,302	31,245
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	10,757	9,255	3,188	2,796
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,045	1,314	884	293
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ:				
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากร	-	(60)	-	(2,381)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(2,065)	-	(1,734)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	5,699	-	14,887
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,197)	(187)	(778)	(187)
โอนไปเป็นผลประโยชน์ค้างจ่าย	(6,837)	(8,523)	(4,436)	(3,617)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	99,288	94,520	40,160	41,302

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขาย	6,803	4,465	1,668	1,451
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,170	1,401	304	356
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,829	4,703	2,100	1,282
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	12,802	10,569	4,072	3,089

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผล ประมาณการจากตารางมรณะไทย ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราการลาออก ประมาณการจากข้อมูลในอดีตตามช่วงอายุของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัท ประมาณ 5.17-6.50 ปี และของบริษัทฯ ประมาณ 5.17 ปี

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.14-2.20	ร้อยละ 2.14-2.20	ร้อยละ 2.14	ร้อยละ 2.14
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4	ร้อยละ 4
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560
อัตราหมุนเวียนพนักงาน				
พนักงานรายเดือน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	26-37%	26-37%	32%	32%
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	16-27%	16-27%	24%	24%
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	12-19%	12-19%	18%	18%
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	2-10%	2-10%	6%	6%
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	0%	0%
พนักงานรายวัน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	47%	47%	-	-
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	31%	31%	-	-
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	20%	20%	-	-
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	18%	18%	-	-
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	-	-
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	31 ธันวาคม 2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3,915)	4,381	(1,208)	1,340
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	4,732	(4,326)	1,394	(1,292)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(4,230)	2,296	(1,306)	655

หน่วย: พันบาท

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	31 ธันวาคม 2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3,603)	4,029	(1,123)	1,245
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3,513	(3,206)	958	(882)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(3,891)	2,072	(1,212)	595

24. เงินประกันการเช่า

เงินประกันการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	12,056	12,012	12,056	12,012
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	802	710	-	-
บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	137	137	-	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	100,800	105,823	-	-
รวม	113,795	118,682	12,056	12,012

เงินประกันการเช่าพื้นที่ของกลุ่มบริษัทจะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า

25. รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ

รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี	10,174	10,174	3,817	3,817
หัก รายได้รอการตัดบัญชีตัดจ่ายสะสม	(4,308)	(3,608)	(2,322)	(1,940)
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอตัดบัญชี - สุทธิ	5,866	6,566	1,495	1,877

26. การจ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 63 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.13 บาท จำนวน 320 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 41.60 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล ในวันที่ 14 มีนาคม 2568 โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.084 บาท รวมเป็นเงิน 26.88 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 โดย บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลในวันที่ 12 ธันวาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 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

27. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 สำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

28.1 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร มีดังนี้

28.1.1 บริษัทฯ จำนวน 5.87 ล้านบาท

28.1.2 บริษัทย่อย - บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด จำนวน 1.35 ล้านบาท

28.1.3 บริษัทย่อย - บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 18.71 ล้านบาท

28.1.4 บริษัทย่อย - บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด จำนวน 0.53 ล้านบาท

28.2 บริษัทฯ ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยอีกสามแห่ง จำนวน 869.50 ล้านบาท

28.3 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 1,525 ล้านบาท

28.4 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสามแห่งเป็นจำนวน 2,586 ล้านบาท

28.5 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 760 ล้านบาท

28.6 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท

28.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท
ภาระผูกพันของบริษัทฯ	
สัญญางานปรับปรุงโรงแรม ชั้น 2	11.11
สัญญางานออกแบบและปรับปรุงห้องพักโรงแรม	0.02
ภาระผูกพันของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	
สัญญาก่อสร้างโครงการเซียร์ 2, โครงการเซียร์ 1, โครงการปรับปรุงด้านหน้าศูนย์การค้าและชั้นอื่นๆ	12.08
โครงการติดตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	32.68
ภาระผูกพันของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปา โฮเต็ล จำกัด	
สัญญาก่อสร้างโครงการ โรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่	0.58
ภาระผูกพันของบริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทยา โฮเต็ล จำกัด	
สัญญางานปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง	0.24
สัญญาปรับปรุงส่วนของอาคารและออกแบบปรับปรุงภายในโรงแรม	4.77

29. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้เช่าศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์สองแห่งคือประเทศไทยและต่างประเทศซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท											
	ในประเทศ						ต่างประเทศ				รวม	
	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		ห้องพัก		ค่าเช่าและค่าบริการ			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากกิจการโรงแรม	589,875	562,789	247,601	226,645	-	-	89,548	96,317	-	-	927,024	885,751
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม												
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	(235,069)	(214,274)	(199,950)	(190,112)	-	-	(76,466)	(85,504)	-	-	(511,485)	(489,890)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(14,275)	(14,298)	(3,204)	(3,208)	-	-	-	-	-	-	(17,479)	(17,506)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	405,513	400,231	-	-	32,027	34,272	437,540	434,503
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	(332,225)	(335,744)	-	-	(11,536)	(9,801)	(343,761)	(345,545)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	(69,660)	(69,660)	-	-	(218)	(234)	(69,878)	(69,894)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	340,531	334,217	44,447	33,325	3,628	(5,173)	13,082	10,813	20,273	24,237	421,961	397,419

ข้อมูลสินทรัพย์จำแนกตามส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นดังนี้

หน่วย: พันบาท

	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	45,307	47,158	-	-	45,307	47,158
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	8,641,141	8,753,734	588,224	645,000	9,229,365	9,398,734
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	351,485	368,517	-	-	351,485	368,517
รวมสินทรัพย์	9,654,696	9,396,750	681,620	744,001	10,336,316	10,140,751

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 5.43 ล้านบาท และ 3.82 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 3.05 ล้านบาท และ 1.60 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

31. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	3,428	4,494	3,399	4,476
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	55,770	49,097	48,794	42,680
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	226	223	-	-
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	4,738	5,619	-	307
อื่นๆ	15,865	14,519	10,582	5,338
รวม	80,027	73,952	62,775	52,801

32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	411,583	386,505	155,087	143,058
ค่าเสื่อมราคา	187,085	167,034	36,444	27,314
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	87,357	87,400	7,753	7,753
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	246	(2,708)	618	(618)
ค่าสาธารณูปโภค	216,096	222,765	43,468	40,987
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	86,131	86,203	31,629	31,572
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	26,391	27,295	10,201	10,500
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	96,078	90,897	58,131	56,764
ภาษีบำรุงท้องที่	32,813	33,209	5,174	5,181
ค่าธรรมเนียม	21,006	21,099	8,046	6,316
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	12,524	11,340	3,361	3,305
ค่าเบี้ยประกัน	14,253	14,388	777	768

33. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัท ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการในฐานะผู้บริหาร

34. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือน ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการเฉพาะในฐานะผู้บริหาร และให้แก่ผู้บริหารตามนิยามในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันได้แก่ ผู้จัดการ หรือ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรกต่อจากผู้จัดการลงมา และ ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่าระดับบริหารรายที่สี่ทุกรายและให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

35. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้และตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

36. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า หุ้นกู้ เงินประกันการเช่า หนี้สินสัญญาอนุพันธ์ และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ส่วนความเสี่ยงอื่นที่เกิดจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไว้ครบแล้ว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางส่วน ได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 20) ที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการทำให้มั่นใจว่าเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้อนุพันธ์และสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นหลัก เพื่อจัดการความผันผวนในอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมบางรายการ

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรแสดงได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย				
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยง	1,379.15	1,539.43	495.66	457.81
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	121.62	133.92	-	-
รวม	1,500.77	1,673.35	495.66	457.81

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) กับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ในเดือนตุลาคม 2565 วงเงิน 4,118,411 เหรียญสหรัฐ จากอัตราดอกเบี้ยแบบปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดร้อยละ SOFR Avarage+2.30 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.30 ต่อปีจนถึงเดือนกันยายน 2570

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	874,807	882,797	475,811	482,430

หุ้นกู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

- มูลค่ายุติธรรมของสัญญาอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) คำนวณโดยใช้อัตราที่กำหนดโดยสถาบันการเงินเสมือนว่าได้ยกเลิกสัญญานั้น ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

อนุพันธ์ที่ใช้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสัญญาอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) ที่แสดงเป็นเครื่องมือทางการเงินในงบฐานะทางการเงินดังนี้

		งบการเงินรวม					
		หนี้สินสัญญาอนุพันธ์					
		31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ (ร้อยละต่อปี)	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
วันที่มีผลบังคับตามสัญญา	วันที่ครบกำหนดของสัญญา	หน่วย: เหรียญสหรัฐ	หน่วย: บาท	หน่วย: เหรียญสหรัฐ	หน่วย: บาท		
17 ตุลาคม 2565	1 กันยายน 2570	(61,399)	(1,939,157)	(25,273)	(858,983)	SOFR Average+2.30	4.30

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า และมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่สำคัญ ดังนี้

	งบการเงินรวม			อัตราแลกเปลี่ยน	
	2568	2567	สกุลเงิน	2568	2567
	(ล้าน)	(ล้าน)			
สินทรัพย์					
สินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนในต่างประเทศ	9.51	9.59	เหรียญสหรัฐ	31.5826	33.9879

37. การจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ตามที่รายงานไว้เดิม	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	839,788	45,964	885,752
รายได้ค่าเช่าและบริการ	435,322	(819)	434,503
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	(486,398)	(3,492)	(489,890)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(15,360)	(2,146)	(17,506)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(347,450)	1,904	(345,545)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(72,040)	2,146	(69,894)
รายได้อื่น	77,119	(3,167)	73,952
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(86,742)	(49,762)	(136,504)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(189,124)	9,372	(179,753)

	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามที่รายงานไว้เดิม	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
รายได้จากกิจการโรงแรม	390,305	33,492	423,797
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(39,048)	(41,276)	(80,324)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(80,381)	7,784	(72,597)

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการบริษัท ผู้รับผิดชอบงานสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน **<u>เอกสารแนบ 1</u>**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นางฤชุกร สิริโชธิน ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ, ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 13 พ.ย. 2565	68 ปี	-ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต รุ่น 9 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Advance Management Program (AMP) Harvard University, -หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.) รุ่นที่ 24, -หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรม บยส. รุ่น 12, หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 16 -DCP รุ่น 142/2011, RCL รุ่น 20/2020 จาก IOD	ไม่มี	-ไม่มี-	11 เม.ย. 2568 - ปัจจุบัน 11 เม.ย.2568 - ปัจจุบัน 11 ส.ค.2566 - 11 เม.ย.2568 22 ก.พ.2566 -10 ส.ค.2566 พ.ย. 2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการ, กรรมการอิสระ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
<u>การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</u>					6 ต.ค. 2565 - ปัจจุบัน 31 ส.ค. 2565 - 2567 27 เม.ย.2565 - ปัจจุบัน พ.ย. 2563 - 2567 2562 - 22 ก.พ. 2565	ประธาน คณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญ-ด้านสถาบันการเงิน คณะกรรมการประเมินผลการดำเนินงานฯ กรรมการอิสระ กรรมการ กรรมการ	กระทรวงดิจิทัล เพื่อเศรษฐกิจและสังคม กระทรวงการคลัง ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ ประเทศไทย สนง.คณะกรรมการกำกับธุรกิจประกันภัย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
2. นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ 8 เม.ย. 2564	68 ปี	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยซานฟรานซิสโก USA. - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ รุ่น 9 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Certificate of Attendance DAP รุ่น 6/2003 จาก IOD	15,808,330 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 4.94 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) ตนเอง = 14,735,000 หุ้น คู่สมรส= 1,073,330 หุ้น	ลูกชายของนางสุวิมลฯ พี่ชายนายสุรพงษ์ นางพรพรรณ และ นางอ้อยทิพย์ และเป็นบิดาของ นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร	เม.ย. 2568 - ปัจจุบัน เม.ย. 2568 - ปัจจุบัน เม.ย. 2564 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน พ.ย. 2563 - ปัจจุบัน 2533 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเซียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเซียพัทยา โฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
<u>การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</u> - กรรมการ บริษัทจำกัด					2559 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด บริษัท พัทยาโฮเต็ล เทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ปามาทอย จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการบริษัท ผู้รับผิดชอบงานสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
3. นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2527	66 ปี	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ รุ่นที่ 10 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004 และ DCP รุ่น 167/2012 หลักสูตร ปรอ.รุ่นที่ 26	2,266,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.71 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	ลูกชายของนางสุวิมลฯ พี่ชายนางพรพรรณและ นางอ้อยทิพย์ฯ เป็นบิดา ของน.ส.ภัชชาฯ เป็นอาของนายพลภัทร์ฯ	8 เม.ย.2564 - ปัจจุบัน 18 ก.พ.2557 - ปัจจุบัน 2535 - ปัจจุบัน 2527 - ปัจจุบัน 2526 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา '- กรรมการ บริษัท จำกัด					2560 - ปัจจุบัน 2559 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2532 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ รองประธาน กรรมการ กรรมการ	คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ - กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มูลนิธิป่อเต็กตึ๊ง มูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย บริษัท ปามาทอย จำกัด บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
4. นางพรพรรณ ตันอริยกุล กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการรองผู้จัดการ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2543	65 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ปริญญาตรี คณะบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 6/2003	35,727,750 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 11.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด) ตนเอง =34,723,750 หุ้น คู่สมรส= 1,004,000 หุ้น	เป็นบุตรนางสุวิมลฯ น้องสาวนายสุรพงษ์ฯ และพี่สาวนางอ้อยทิพย์ฯ อาของนายพลภัทร์ฯ และ น.ส.ภัชชาฯ	ส.ค. 2565 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน เม.ย. 2543 - ปัจจุบัน 2535 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					2546 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
5. นางสุวิมล เตชะหรูวิจิตร กรรมการ ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2509	91 ปี	พาณิชย์การสากลการบัญชี, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004	5,619,960 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	มารดาของนายสุรพลฯ นายสุรพงษ์ฯ นางพรพรรณฯ และนางอ้อยทิพย์ฯ	2535 - ปัจจุบัน 2515 - ปัจจุบัน 2509 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					2533 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการบริษัท ผู้รับผิดชอบงานสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
6. ดร.โชติมา พัวศิริ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2551	47 ปี	- Phd. Business Administration Ramkhamhaeng University - Master of Commerce, Marketing UNSW, Sydney, Australia, Master of Art, - Management Nottingham University, UK. , - Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 78/2009, FSD รุ่น 16/2012 และ ACP รุ่น 41/2012	60 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	13 พ.ค. 2568 - ปัจจุบัน พ.ค.2555 - 13 พ.ค. 2568 พ.ค.2554 - ปัจจุบัน ส.ค.2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					มี.ค. 2569 - ปัจจุบัน 2566 - ก.พ. 2569 2552 - ปัจจุบัน	Chief Representative Munich Re Thailand ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการ	Munich Management Pte Ltd., Representative Office. ERGO INSURANCE (THAILAND) PCL. บริษัท เอ็น.เอส.บี. จำกัด
7. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการรองผู้จัดการ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	63 ปี	-ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Sul Ross States University, USA. -ปริญญาตรี คณะพาณิชย์ศาสตร์และบัญชี จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย -หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย รุ่น 8 -Certificate of Attendance จาก IOD DCP รุ่น 278/2019	2,040,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.64 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	ลูกสาวนางสุวิมลฯ น้องสาวของนายสุรพลฯ นายสุรพงษ์ฯ และนางพรพรรณฯ อาของนายพลภัทร์ฯ และ น.ส.ภัชชาฯ	ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน ก.พ. 2557 - พ.ค.2561 ก.พ. 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					ก.พ.2539 - ปัจจุบัน ก.พ.2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพส์ จำกัด บริษัท ปามาทอย จำกัด
8. นายพลภัทร์ เตชะหรูวิจิตร กรรมการ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	38 ปี	-ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาลัยนานาชาติ -DCP รุ่น 281/2019 Certificate of Attendance จาก IOD	1,459,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	ลูกชาย นายสุรพลฯ และหลานชายของ นางสุวิมลฯ นายสุรพงษ์ฯ นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					2559 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ ที่ปรึกษาและอาสาสมัครกิตติมศักดิ์	บริษัท พลสิรภัทร จำกัด มูลนิธิป๋อเต็กตึ๊ง

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการบริษัท ผู้รับผิดชอบงานสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
9. นางสาวภัชชา เตชะหรูวิจิตร กรรมการ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	36 ปี	-Master of International Business, Swiss Hotel Management School, Switzerland -Graduate Certificate : International Hotel Management, Blue Mountains Hotel Management School Australia -FBG รุ่น 13/2018 และ DCP รุ่น 279/2019 Certificate of Attendance จาก IOD -หลักสูตรผู้ประกอบการรุ่นใหม่ YECBK Season 1	210,600 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด)	ลูกสาวนายสุรพงษ์ หลานสาวของนางสุวิมลฯ นายสุรพล, นางพรพรรณ และนางอ้อยทิพย์ฯ	23 เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน ม.ค. 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ Asst. Marketing Manager	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					พ.ย. 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการฝ่ายกิจกรรมพิเศษ	สมาคมนักเรียนเก่ามาแตร์เดอีวิทยาลัย ในพระบรมชูปถัมภ์
10. พลเอกชาญชัย ยศสุนทร ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ ตั้งแต่ 8 เมษายน 2564	69 ปี	-ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันรัชต์ภาคย์ -ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า -หลักสูตรวิทยาลัยการทัพบก สบส. รุ่นที่ 48	-ไม่มี-	-ไม่มี-	11 ส.ค.2566 - ปัจจุบัน 8 เม.ย. 2564 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและ-พิจารณาค่าตอบแทน กรรมการอิสระ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2562 - ปัจจุบัน 2559 - ปัจจุบัน 2559 - 2562	เลขาธิการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิสถานศึกษาขั้นพื้นฐาน อุปนายก	สมาคมกีฬาฟันดาบแห่งประเทศไทย โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย สมาคมกีฬาฟันดาบแห่งประเทศไทย
11. น.ส. เกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล กรรมการอิสระ,กรรมการตรวจสอบ ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ตั้งแต่ 13 กันยายน 2565	53 ปี	-MBA (Finance) University of Wisconsin at Whitewater, USA -ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่น 23 -DCP. รุ่น 378/2568 จาก IOD	50,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	11 ส.ค. 2566 - ปัจจุบัน 11 ก.ย. 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา - กรรมการ บริษัทจำกัด					2553 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท คลาสโก้ โปรดักส์ จำกัด
12. นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ กรรมการอิสระ,กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาฯ ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ ตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2566	53 ปี	-ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ -ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	146,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	14 ธ.ค. 2567 - ปัจจุบัน 14 ธ.ค. 2567 - ปัจจุบัน 11 ส.ค. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการอิสระ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			ผู้บริหาร		2537 - ปัจจุบัน	ผู้บริหาร	หจก.โรงเลื่อยจักรไท้เชียง

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการบริษัท ผู้รับผิดชอบงานสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
13. นายซี ยง สอ (Mr. Soh Chee Yong) ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2567	67 ปี	Master Degree in Business Administration University of San Francisco, U.S.A. Bachelor Degree in Production Engineering Unuversity Of Birmingham,UK.	7,650,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 2.39 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	14 ธ.ค.2567-ปัจจุบัน 2543 - 2562 2525 - 2543	กรรมการ Chief Executive Officer (CEO) Vice President, Sociate General	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท จอมธนา จำกัด Deutsche Bank and Commerzbank in Singapore
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2563 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	Stoove Food, Singapore
14. นายเกรียงศักดิ์ จุมรี ผู้จัดการทั่วไป	62 ปี	- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ไม่มี -	-ไม่มี-	ธ.ค. 2554 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-				
15. น.ส.สุดารัตน์ วิศนุวัฒนากิจ เลขานุการบริษัท	67 ปี	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (โครงการผู้บริหารการเงิน รุ่น 2) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ -ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต รุ่น 9 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - CSDP รุ่น 15/2550 , -BRP 4/2010, EMT 18/2010 จาก IOD	2,512,600 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.79 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	2554 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการ เลขานุการคณะกรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการ หรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-				

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
16. นางสาวสมศรี ตั้งทัตพงศธร ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	58 ปี	- ปริญญาตรี คณะบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	- ไม่มี -	-ไม่มี-	ก.ค. 2548 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งใดๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-				

หลักสูตรการอบรมจากสถาบันกรรมการไทย (IOD)

DAP = Directors Accreditation Program
DCP = Director Certification Program
FSD = Financial Statement for Directors
ACP = Audit Committee Program
RCL = Risk Management Program for Corporate Leader
EMT = Effective Minute Taking จาก IOD
FBG = Family Business Governance จาก IOD
CSDP= Corporate Secretary Development Program รุ่น 15/2550 โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ /ชมรมเลขานุการบริษัทไทย
BRP = Board Report Program จาก IOD

การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทและบริษัทย่อย **เอกสารแนบ 2**

รายชื่อ / รายชื่อบริษัท		บริษัท	บริษัทย่อย		
			AP	AA	ZP
1. นางฤชุกร	สิริโยธิน [1]	*X*			
2. นายสุรพล	เตชะหรูวิจิตร [2]	/ , //	*X , //*	*X , //*	/ , //
3. นายสุรพงษ์	เตชะหรูวิจิตร	/ , //	/, //	/, //	/
4. นางสุวิมล	เตชะหรูวิจิตร	/	/	/	
5. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	/ , //	/ , //	/ , //	
6. ดร.โชติมา	พัวศิริ	/			
7. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	/ , //	/, //	/, //	
8. นายพลภัทร์	เตชะหรูวิจิตร	/			
9. นางสาวภัชชา	เตชะหรูวิจิตร	/			
10. พลเอกชาญชัย	ยศสุนทร	/			
11. นางสาวเกศริน	ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	/			
12. นายดุสิต	เสนาภู่พิทักษ์	/			
13. นายซี ยง สอ (Mr. Chee Yong Soh)		/			
14. พล.ต.ต.ศุภชาญ	มนูธรรม	/			*X*
15. นายทศพล	วชิรเดชา				/ , //
16. พลอากาศโทชุมศักดิ์	สกุลรัตนะ				/
17. พลเอกธวัชชัย	บุญศรี				/
18. นายอนันต์	เกตุพิทยา				/
19. นายสมบุญ	ฟูศรีบุญ				/
20. นายกฤษณ์	อรรถกฤษณ์				/
21. นายสุรยุทธ	ปัญจวีณิน				/
22. นายชนินทร์	ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล				/
23. นายสรทัต	ดุสิตโรจนวงศ์				/
24. นายสุรภักดิ์	เสนาภู่พิทักษ์				/
25. นางสาวสิรภัทร	เตชะหรูวิจิตร				/ , //

<u>หมายเหตุ</u> : X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ , // = กรรมการบริหาร

1. นางฤชุกร สิริโยธิน ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568

2.นายสุรพล เตชะหรูวิจิตร ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัทย่อย เมื่อเดือนพฤษภาคม 2568

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1. รายชื่อนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติงานเป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อนิติบุคคล	: บริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด (Audit House Corp. Ltd.)
ชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด ให้ปฏิบัติงานเป็นผู้ตรวจสอบภายใน	: นายธนา วงศ์แสงนาค (Mr. Thana Wongsangnak)
ตำแหน่งในบริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด	: กรรมการผู้จัดการ (Managing Director)

2. การศึกษา

คุณวุฒิการศึกษา	Master of Accounting, Utah State University, USA
	ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

3. ประสบการณ์การทำงานและการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

วุฒิบัตร/ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ	: ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต (CIA: Certified Internal Auditor)
	: ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA: Certified Public Accountant)
ประสบการณ์การทำงาน	: พ.ศ. 2534 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ออดิทเฮ้าส์ จำกัด
การอบรม	: Operational Auditing จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
	: Audit Project Management จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
	: Internal Quality Assessment จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
	: Facilitating Results Using CSA จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
	: การวางแผนงานตรวจสอบตามมาตรฐานความเสี่ยง (Risk Based Audit) จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
	: วิธีการประเมินความเสี่ยงเพื่อการวางแผนการตรวจสอบภายใน จัดโดย สภาวิชาชีพบัญชี
	: การบริหารงานตรวจสอบภายใน จัดโดย สภาวิชาชีพบัญชีฯ
	: การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ จัดโดย สภาวิชาชีพบัญชีฯ
	: ประกาศนียบัตร กฎหมายภาษีอากร จัดโดยศาลภาษีอากรกลาง

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) - ไม่มี -

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2568

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน *(หมายเหตุ 1)*
1. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม/อาคารจอดรถ/อาคารสำนักงาน รวมเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ ตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร *ประกอบธุรกิจ "โรงแรมเอเชีย"*	ASIA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	2,952.09	756.23
2. สิทธิการเช่าอาคาร 4 ชั้น ซ.พญานาค เขตราชเทวี กรุงเทพ *ใช้เป็นอาคารสำนักงานของโรงแรมเอเชีย*	ASIA ทำสัญญาเช่า กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ปี 2525 มีการต่ออายุตลอดมา ปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่า 20 ปี ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2575	7.66	5.29
3. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น และอาคารหอพักพนักงาน 7 แปลง รวมเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี (ติดภาระผูกพัน เนื้อที่ 49-2-65.7 ไร่) *ประกอบธุรกิจ "โรงแรมเอเชียพัทยา"*	บจก.เอเชียพัทยา (AP) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน	1,568.74	1,320.00
4. สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมจำนวน 11 ชั้น พื้นที่เช่า 39,380 ตร.เมตร ตั้งอยู่ที่อาคารศูนย์การค้าเซียร์รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.คูคต จ.ปทุมธานี มีค่าสิทธิการเช่า 600 ล้านบาท *ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท*	บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) (ผู้เช่า) ทำสัญญากับบมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ZP) (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 42 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2539 ถึง 31 มีนาคม 2582 (อายุสัญญาคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน)	255.14	280.42
5. สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต และอาคารภายใต้สัญญาเช่าและอุปกรณ์	บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า) ZP กับ บจก.ดอนเมืองแกรนด์ (ผู้ให้เช่า) DM ทำสัญญาเช่าระยะยาวรวม 55 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2536 ถึง 31 มีนาคม 2591 (อายุสัญญาคงเหลือ 23 ปี 3 เดือน)	2,983.11	334.99

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	**ลักษณะกรรมสิทธิ์**	**มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)**	**ภาระผูกพัน** *(หมายเหตุ 1)*
6. ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 46 ตารางวา อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ประกอบด้วย (1) ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม 17 ชั้น 1 หลัง และอาคาร 4 ชั้น มี ห้องพักรวม 214 ห้อง (รวมที่ดิน 31 แปลง) *ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียชะอำ*	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 พฤศจิกายน 2568 ถึง 31 ตุลาคม 2571)	301.02	284.18
(2) ที่ดินเปล่า และ อาคารพาณิชย์ ถ.ร่วมจิตร	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้	19.95	-ไม่มี-
7. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต.ช้างม่อย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ เป็นโรงแรมและพลาซ่า เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 29.3 ตารางวา *ประกอบธุรกิจ โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่*	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2570)	238.77	491.07
8. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต. หนองควาย อ.หางดง จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา เป็นอาคารสูง 3 ชั้น 1 อาคาร, อาคารสูง 2 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพัก 35 ห้อง *ประกอบธุรกิจ โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค*	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน ปัจจุบัน บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA) ทำสัญญาเช่า 3 ปี (1 พฤษภาคม 2568 ถึง 30 เมษายน 2571)	77.79	เพิ่มทรัพย์ให้กับสัญญาจำนอง กับสถาบันการ- เงิน (ไม่มีวงเงินจำนอง)
9. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles., U.S.A. *ประกอบธุรกิจ ร้านค้าให้เช่า 11 ร้านค้า*	Zeer Oversea LLC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน	218.50	USD 4.125 Million
10. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ Quality Inn Long Beach Signal Hill CA, USA. เนื้อที่ 1.83 เอเคอร์(4.5 ไร่) เป็นอาคารโรงแรม มีห้องพัก 74 ห้อง, อาคารร้านค้า 6 ห้อง	Zeer Long Beach LLC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน	369.72	USD 6.5 Million

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน *(หมายเหตุ 1)*
11. เครื่องจักรและอุปกรณ์	เจ้าของ	63.27	-
12. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เจ้าของ	234.91	-
13. เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	เจ้าของ	4.4	-
14. อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	เจ้าของ	25.57	-
15. เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของ	13.59	-
16. ยานพาหนะ	เจ้าของ	4.55	-

หมายเหตุ : (1) ภาระผูกพันแสดงตามมูลค่าหนี้ ณ ปีปัจจุบัน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจต่างๆ คือ บริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารมูลค่ารวม 711.80 ล้านบาท และลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) (ZP) มูลค่า 428.79 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 11.03 ของสินทรัพย์รวม

2. *การประเมินราคาทรัพย์สิน*

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประเมินสินทรัพย์ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

สินทรัพย์ที่ประเมิน	ชื่อผู้ประเมิน	ชื่อผู้ควบคุม	วัตถุประสงค์	วันที่ประเมิน
1. Quality Inn Long Beach Hotel Signal Hill, U.S.A. ห้องพัก 74 ห้อง ร้านค้า 6 ห้อง -ที่ดิน ขนาด 1.83 เอเคอร์ (4.5 ไร่) -อาคาร ส่วนปรับปรุงและระบบสาธารณูปโภค ขนาด 40,683 ตร.ฟุต	Cushman & Wakefield Western, Inc.	Buckner J Harris	Public Reporting	10 มกราคม 2568
2. ทรัพยสินของ บจก. เอเชียพัทยาโฮเต็ล อยู่ที่ เมืองพัทยา ชลบุรี -โรงแรมเอเชียพัทยา ขนาด 305 ห้องพัก เนื้อที่ดินรวม 39 ไร่ 1 งาน 0.2 ตารางวา - ที่ดินพร้อมอาคารบ้านพักพนักงาน 3 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 65.5 ตารางวา	บจก. โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์	นายวสันต์ คงจันทร์	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	4 มีนาคม 2568

หมายเหตุ : เล่มประเมินนี้ใช้ประกอบพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของบริษัท

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

หลักการกำกับดูแลกิจการ
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตั้งแต่ปี 2547 และมีการปรับปรุงหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติตลอดมา และต่อมาได้ปรับปรุงตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code – CG Code) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในปี 2561 เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำหรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กรนำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลกิจการ ให้มีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน ล่าสุดในเดือนสิงหาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนหลักการกำกับดูแลกิจการประจำปี มีมติให้ปรับปรุงหลักการกำกับนี้ให้ครบถ้วนและ เริ่มใช้ ตั้งแต่ วันที่ 13 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป

ดังนั้น หลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ประกอบด้วยหลักการและแนวปฏิบัติที่ดี แบ่งเป็น 5 หมวด ได้แก่

1. <u>สิทธิของผู้ถือหุ้น</u> หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเป็นเจ้าของ โดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับ การเปลี่ยนแปลง ที่สำคัญของบริษัท
2. <u>การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน</u> หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหารรวมทั้งผู้ถือหุ้นต่างชาติควรได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ์ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย
3. <u>บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย</u> หลักการ คือ ผู้มีส่วนได้เสียควรได้รับการดูแลจากบริษัทตามสิทธิ์ที่มีตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการควรพิจารณาให้มีกระบวนการส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างบริษัทกับ ผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างความมั่งคั่ง ความมั่นคงทางการเงิน และความยั่งยืนของกิจการ
4. <u>การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส</u> หลักการ คือ คณะกรรมการควรดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
5. <u>ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ</u> หลักการ คือ คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการมีความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้นและเป็นอิสระจาก ฝ่ายจัดการ

   โดยคณะกรรมการมีหลักปฏิบัติ CG-Code 8 ข้อหลัก คือ

<u>หลักปฏิบัติ 1.</u> ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

(Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of The Board)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี โดยกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กร กำหนดกลยุทธ์ และนโยบายการดำเนินงานให้สอดคล้องกัน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งได้ติดตามประเมินผลการดำเนินงานสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการจะต้องกำกับดูแลกิจการ ให้นำไปสู่ผล(Governance Outcome) สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผล กระทบในระยะยาว(Competitiveness and performance with long-term perspective) ต้องประกอบธุรกิจ อย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

(Ethical and responsible business) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม (Good corporate citizenship) และสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง (Corporate resilience)

นอกจากนี้ กรรมการทุกคนและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไป ตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบาย หรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ มีความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /กรรมการผู้จัดการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้จัดการและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมาย

คณะกรรมการมีแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

1. ในการกำหนดความสำเร็จของการดำเนินกิจการ คณะกรรมการคำนึงถึงจริยธรรมผลกระทบ ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน

2. คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นใน จริยธรรม โดยคณะกรรมการควรประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลกิจการ

3. คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงาน เป็นลายลักษณ์อักษร อาทิ นโยบายบรรษัทภิบาล และจรรยาบรรณธุรกิจ เป็นต้น

4. คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติจริงตามนโยบายข้างต้น ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติเป็นประจำทุกปี

<u>หลักปฏิบัติ 2.</u> กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

(Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation)

คณะกรรมการกำหนดและดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย

คณะกรรมการมีแนวทางในการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการมีความรับผิดชอบดูแลให้กิจการ มีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก (Objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน จัดทำ เป็นวิสัยทัศน์และค่านิยม ร่วมขององค์กร (vision and values)

2. ในการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก คณะกรรมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่กิจการ ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไป สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่าง เหมาะสม ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนความพร้อม ความชำนาญความ สามารถในการแข่งขันของกิจการ

3. ส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร ค่านิยมขององค์กรส่วนหนึ่งจะสะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความรับผิดชอบในการกระทำ (accountability) ความเที่ยงธรรม (integrity) ความโปร่งใส (transparency) และความเอาใจใส่ (due consideration of social and environmental responsibilities) กำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์ และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

4. ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์ สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่ เกี่ยวข้องตลอดสาย value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลบรรลุเป้าหมาย

หลักของกิจการ โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มและสามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อมาดำเนินการให้เกิดผล

5. คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถ ในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

6. คณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมาย ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน ตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)

<u>หลักปฏิบัติ 3.</u> เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล (Strengthen Board Effectiveness)

คณะกรรมการเข้าใจบทบาทการเป็นผู้นำและกำกับดูแลกิจการขององค์กร จึงกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการให้เหมาะสมกับประเภทธุรกิจ ทั้งธุรกิจบริการและอสังหาริมทรัพย์ ดูแลให้องค์ประกอบของคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้านตลอดจนเพศและอายุ สัดส่วนกรรมการบริหารและกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสม และจำเป็นต่อการนำองค์กรสู่ วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก ที่กำหนด

คณะกรรมการมีนโยบายคัดเลือกกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้ มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างอิสระ และพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการ มีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

ในการเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้า หมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

คณะกรรมการจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ คณะ กรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย และคณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคน มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ ดูแลให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ รวมถึงให้คำแนะนำเกี่ยวกับดานกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและจะต้องดูแลการจัดการเอกสารประชุมคณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการพิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ โดยมีสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารรวมกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท
2. คณะกรรมการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งสมาชิกและประธานเป็นกรรมการอิสระ มีหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการและค่าตอบแทนของคณะกรรมการ โดยให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (accountability and

responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคนอยู่ในลักษณะ ที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยเสนอผ่านคณะกรรมการ พิจารณาเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

3. คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการ โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ ได้กำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของ บริษัท แต่รวมแล้วไม่ควรเกิน 5 บริษัทจดทะเบียน และรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการ และเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบ

4. คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยทำการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป โดยทำแบบประเมินผลเปรียบเทียบกับผลการปฏิบัติงานอย่าง มีหลักเกณฑ์

5. คณะกรรมการดูแลให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง

6. คณะกรรมการจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ โดยประชุมเป็นประจำทุกๆ เดือน อย่างน้อยจำนวน 12 ครั้ง ในรอบปี หากมีวาระเร่งด่วนพิเศษจะจัดประชุมเพิ่ม โดยเอกสารประกอบ การประชุมส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม

7. คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้จัดการเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูง

8. คณะกรรมการถือเป็นนโยบายให้กรรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเอง ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุมด้วย

<u>หลักปฏิบัติ 4.</u> สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับ เคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย และกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้าง ค่าตอบแทน และการประเมินผลที่เหมาะสม โดยทำความเข้าใจในโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ รวมทั้งติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการมอบให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณา หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง และเพื่อให้ดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการได้กำกับ ดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (succession plan) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการและ ผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนาเพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ ต่อการปฏิบัติงาน

2. คณะกรรมการมอบให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนกำหนดโครงสร้าง ค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม กำหนดค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรอื่นๆ ทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้อง กับวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย หลักขององค์กร โดยสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว และคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวด ล้อมทางเศรษฐกิจใกล้เคียงกับอุตสาหกรรมเดียวกัน

3. คณะกรรมการดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร พนักงานในทุกระดับมีความรู้ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้

4. คณะกรรมการดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือสหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานโรงแรมเอเชีย จำกัด เพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการ เงินเลือกนโยบายการลงทุนที่ เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5. ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และจะต้องสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (operational plan) เพื่อให้มั่นใจว่าทุกฝ่ายของ องค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (strategies) ของกิจการ อีกทั้งจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากร

คณะกรรมการจะจัดให้มีแผนการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการให้ความสำคัญสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่จะส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่ง ในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน

2. คณะกรรมการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กิจการตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ปรับปรุงกระบวนการทำงาน รวมทั้งการร่วมมือกับคู่ค้า

3. คณะกรรมการดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่า กิจการประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ดังต่อไปนี้

(1) ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่ การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เป็นธรรม การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายกำหนด หรือมากกว่าตามความเหมาะสม การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การอบรมให้ความรู้พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความ ก้าวหน้า รวมถึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาทักษะการทำงานในด้านอื่น ๆ

(2) ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้า การบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย (sales conduct) ต้องกระทำอย่างมีอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

(3) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ ให้บริการให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

(4) ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้าและความสำเร็จในระยะยาว

(5) <u>ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม</u> โดยป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้าง หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การดูแลและฟื้นฟูความหลากหลายทางชีวภาพที่ได้รับผลกระทบจากการประกอบธุรกิจ การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนก๊าชกระจก เป็นต้น

(6) <u>การแข่งขันอย่างเป็นธรรม</u> โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผย โปร่งใส ไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน อย่างไม่เป็นธรรม

(7) <u>การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น</u> โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่นต่อสาธารณะ รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทที่เกี่ยวข้อง และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น

4. คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการฝ่ายจัดการมีการทบทวนพัฒนาการดูแลการใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายในและภายนอกอยู่เสมอ

5. คณะกรรมการดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยง ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ

<u>หลักปฏิบัติ 6.</u> ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

(Strengthen Effective Risk Management and Internal Control)

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนา และสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน

คณะกรรมการติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัทตลอดจน การทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรรวมถึงคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง ตลอดจนมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติได้แก่

1. คณะกรรมการมอบหมายให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองความเสี่ยง ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ กรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน สัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า ระบุความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทไม่ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาตามที่เหมาะสมกับธุรกิจ

2. คณะกรรมการติดตามและประเมินผลประสิทธิผลของของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

3. คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องทั้งของในประเทศและระดับสากล

4. ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ คณะกรรมการจะนำผลประเมิน ระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณา

5. คณะกรรมการจะกำกับและให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (market sensitive information) นอกจากนี้ คณะกรรมการดูแลให้ กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของ ข้อมูลด้วย

6. คณะกรรมการดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วม ในการตัดสินใจหรืองดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

7. คณะกรรมการจัดให้มีโครงการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสที่แจ้งเบาะแสด้วยเจตนาสุจริต

8. คณะกรรมการจัดให้มีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยเฉพาะคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนรู้ข้อมูลภายใน ทั้งข้อมูลทางการเงินและมิใช่ข้อมูลทางการเงิน นำมาซึ่งประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดแนวทางและการปฏิบัติและมีการติดตามผลการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ กล่าวคือ ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุ นิติภาวะซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่ตนถืออยู่ก่อนที่จะมีการเปิดเผยงบการเงินต่อสาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน และ ในการจะซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัท ไม่ว่าจำนวนการซื้อขายจะเป็นเท่าใดก็ตาม กำหนดให้คณะกรรมการผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน มายังเลขานุการคณะกรรมการเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไป และกรรมการและผู้บริหารนั้นจะต้องจัดทำแบบ 59-1 (แบบรายงานการถือครองหลักทรัพย์)ให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. ผ่านระบบออนไลน์ทราบภายใน 3 วันทำการหลังการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.

<u>หลักปฏิบัติ 7.</u> รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity)

คณะกรรมการรับผิดชอบดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ มีความถูกต้องเพียงพอทันเวลาเป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง กรณีที่พบว่าบริษัทอาจประสบปัญหาทางการเงิน หรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะดำเนินงานจนมั่นใจได้ว่ากิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหาหรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย อีกทั้งติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท เพื่อสร้างความเชื่อมั่นทางการเงินและการดำเนินกิจการ

นอกจากรายงานทางการเงิน บริษัทเปิดเผยรายงานความยั่งยืนได้แก่ ข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติ ตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการมอบให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์

2. ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการจะคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยกรณีที่เป็นรายงานทางการเงินจะพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

(2) ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่นๆ (ถ้ามี)

(3) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

(4) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท

3. คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A)

4. กรณีที่กิจการมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการจะดูแลให้กิจการกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะ อย่างสม่ำเสมอ และทบทวนข้อมูลจนมีความมั่นใจได้ว่า การพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

5. คณะกรรมการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอก ผ่านช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม และกำหนดผู้รับผิดชอบการให้ข้อมูลแก่บุคคลภายนอกทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป และข้อมูลที่มีผลกระทบกับราคาหลักทรัพย์หรือภาพพจน์ของบริษัท โดยเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ในเวลาที่เหมาะสมทันเวลา และมีความเท่าเทียมกัน

<u>หลักปฏิบัติ 8.</u> สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)

คณะกรรมการทราบดีว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของกิจการ ต้องผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น เรื่องดังกล่าวควรถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสมีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน จะเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

คณะกรรมการมีแนวทางการปฏิบัติ ได้แก่

1. คณะกรรมการสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น

(1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ

(2) หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
ทั้งนี้ คณะกรรมการดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

2. คณะกรรมการดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ ต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น

3. คณะกรรมการจะดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บน website ของบริษัทอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม

4. คณะกรรมการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าและเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวบน website ของบริษัทด้วย

5. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องควรจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย

6. คณะกรรมการกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการอภิปราย สถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น

7. คณะกรรมการดูแลไม่ให้มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุม หรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่ควรกำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

8. คณะกรรมการส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ

9. ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของบริษัท จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้

10. เพื่อให้ผู้ถือหุ้นร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุมไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ

11. กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุม เพื่อผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องได้

12. ก่อนเริ่มการประชุม ผู้ถือหุ้นได้รับทราบจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนสียงและการนับคะแนนเสียง

13. ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมจะจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ

14. คณะกรรมการสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ ส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบพร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

15. คณะกรรมการดูแลให้บริษัทเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไปผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบน website ของบริษัท

16. คณะกรรมการดูแลให้การจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

17. คณะกรรมการดูแลให้มีรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุม ไม่เข้าร่วมการประชุม

(2) วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ งดออกเสียง) ของแต่ละวาระ

(3) ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ – นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

****

จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพ และเพิ่มความเชื่อถือแก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้าหรือเจ้าหนี้ และพนักงานทุกคน บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายกลไกการบริหาร และระบบการกำกับดูแล เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่วางไว้ ในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมทั้งยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและประเทศชาติเพื่อประโยชน์ส่วนรวม โดยแบ่งเป็นหมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 จรรยาบรรณทางธุรกิจ

1. ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล

การบริหารงาน การบันทึกบัญชี การจัดทำรายงานทางการเงิน ต้องถูกต้องตามกฎหมายหลักเกณฑ์ความสม่ำเสมอตามมาตรฐานสากล รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องชัดเจนเป็นปัจจุบัน เพื่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ผู้ถือหุ้นและเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้อง

2. การปฏิบัติต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างยุติธรรม

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่แข่ง คู่ค้า และเจ้าหนี้ ต้องเป็นไปอย่างยุติธรรม ถูกต้องตามกฎหมายและเสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเพื่อให้องค์กรดำเนินไปได้ด้วยความมั่นคง และตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

3. การบริหารความเสี่ยง

จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิผล ประสิทธิภาพ ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน การบริหารความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชั่น และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบคำสั่งต่าง ๆ อย่างสัมพันธ์กับระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยวิเคราะห์ความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจ กำหนดระดับความสำคัญของความเสี่ยง มาตรการควบคุม เพื่อลดอัตราความเสี่ยงให้เหลือน้อยที่สุด

4. มุ่งมั่นในความเป็นเลิศ

ส่งเสริมการปฏิบัติให้เกิดผลในทางที่ดีกว่าเสมอแก่บุคคลทุกฝ่าย โดยผลักดันทุกหน่วยงานให้พยายามพัฒนาตนเอง เพื่อมุ่งพัฒนาสู่ความเป็นเลิศตลอดเวลา

5. ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม

ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ ให้สอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวม สิ่งแวดล้อม และมีส่วนร่วมในการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของสังคมไทย

6. จัดให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร

คุณธรรมและจริยธรรมเป็นสิ่งสำคัญของหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ต้องเสริมสร้างให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร ตั้งแต่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับองค์กร ที่ปราศจากคุณธรรมและจริยธรรม ไม่สามารถดำรงความยั่งยืนอยู่ในธุรกิจได้

7. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

สนับสนุนการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น โดยกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับปฏิบัติ ตลอดจนสื่อสารให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจนการควบคุมรับทราบและปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และข้อกำหนดทางกฎหมาย

หมวดที่ 2 จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดจริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไว้ ดังนี้

1. การปฏิบัติตนต่อบริษัท

1.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยรวม

1.2 ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ ด้วยความรู้ ความชำนาญ ความมุ่งมั่น และด้วยความระมัดระวัง โดยการมองปัญหาล่วงหน้าและหาวิธีการแก้ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และรักษามาตรฐานการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

1.3 ประพฤติปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง ตามมาตรฐานและแนวทางปฏิบัติที่บริษัทกำหนดอย่างเคร่งครัด

1.4 ไม่ประกอบการดำเนินการ หรือลงทุนใดๆ อันเป็นการแข่งขัน หรืออาจเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท

1.5 ไม่ประกอบธุรกิจอื่น ทำงานส่วนตัว หรือทำงานอื่นที่ไม่ใช่งานของบริษัทระหว่างเวลาทำงาน ทั้งนี้ พึงระมัดระวังและหลีกเลี่ยงงานส่วนตัว หรืองานอื่นใดอันอาจทำให้บริษัทต้องเสียหาย หรือเสียชื่อเสียง

1.6 ต้องไม่อาศัยหน้าที่การงาน หรือข้อมูลของบริษัท หรือของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆ ของบริษัท เพื่อแสวงหาประโยชน์สำหรับตนเอง ครอบครัว หรือบุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

1.7 ต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัท หรือผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ เว้นแต่เป็นการปฏิบัติงานโดยชอบตามหน้าที่ หรือการเปิดเผยตามกระบวนพิจารณาคดีในศาล หรือการเปิดเผยแก่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

2. การปฏิบัติต่อลูกค้า, คู่ค้า และเจ้าหนี้

2.1 ต้องไม่พึงรับ หรือให้ของขวัญของกำนัล จากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ

2.2 ในโอกาสตามประเพณีนิยม ซึ่งมีธรรมเนียมการให้ของขวัญ หากพนักงานได้รับของขวัญที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้พนักงานรายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับขั้น

2.3 การรับทำงานให้กิจการใดโดยได้รับสินจ้าง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ต้องรายงานความสัมพันธ์นั้นให้ ผู้บังคับบัญชาทราบ

2.4 การรับหรือจัดเลี้ยงรับรองลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ พึงกระทำเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจกับบริษัทเท่านั้น และต้องไม่เป็นไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพพจน์ของบริษัท หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว

2.5 บริษัทมีระเบียบการรับ/ให้ของขวัญ ของกำนัล ที่พึงปฏิบัติต่อลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ และผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท

3. การปฏิบัติตนต่อพนักงานด้วยกัน

3.1 ต้องเชื่อฟังและปฏิบัติตามคำสั่งโดยชอบของผู้บังคับบัญชา ไม่ล่วงล้ำอำนาจในการบริหาร มุ่งปฏิบัติงานให้ลุล่วงด้วยดี มีความคิดสร้างสรรค์ในงานที่ได้รับมอบหมาย สร้างทัศนคติที่ดีต่อผู้บังคับบัญชา และปรับตนเองให้ทำงานร่วมกับผู้บังคับบัญชาได้

3.2 ต้องใฝ่หาความรู้เพื่อพัฒนาตนเอง และปรับปรุงงานในหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.3 ต้องปฏิบัติตนให้ผู้ใต้บังคับบัญชาศรัทธาว่า เป็นผู้บังคับบัญชาที่ดี และควรแก่การเคารพนับถือ ต้องให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างเสมอภาค ส่งเสริม สนับสนุนความก้าวหน้าของผู้ใต้บังคับบัญชา พร้อมที่จะรับฟังและช่วยพิจารณา วินิจฉัย แก้ไขปัญหาต่าง ๆ

4. การปฏิบัติตนต่อสังคม

4.1 สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนที่ไม่กระทบกระเทือน หรือเสื่อมเสียต่อชื่อเสียง หรือผลประโยชน์ของบริษัท หรือไม่ขัดหรือกระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน

4.2 พึงใช้สิทธิทางการเมืองของตน ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แต่พึงหลีกเลี่ยงการกระทำ อันอาจทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่าบริษัทมีส่วนเกี่ยวข้องกับพรรคการเมืองใดๆ

หมวดที่ 3 ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

ข้อพึงปฏิบัติของกรรมการและผู้บริหาร

1. การกำหนดเป้าหมายขององค์กร

กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ วัตถุประสงค์ นโยบาย กลยุทธ์หลัก เพื่อเพิ่มมูลค่าระยะยาวต่อผู้รับประโยชน์ร่วมบริหารและจัดการกับความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ เป้าหมาย โดยมีระบบและรูปแบบที่เหมาะสมกับองค์กร ตามวิธีปฏิบัติงานอันเป็นที่ยอมรับทั่วไป

2. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ส่งเสริมให้มีการบริหารธุรกิจที่ดี มีคุณธรรมตามระบบสากล สร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเหมาะสมต่อผู้มีผลประโยชน์ร่วมทุกฝ่ายและสังคม สร้างความเชื่อถือความเชื่อมั่นต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งในสังคมและระดับประเทศ ดูแลงานของบริษัทให้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เป็นปัจจุบัน เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้

3. ยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม

บริหารองค์กรโดยยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร สอดส่องดูแล และจัดการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในองค์กร

4. ความรับผิดชอบในหน้าที่

ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยรวม

5. การรักษาทรัพย์สินของบริษัท

ตรวจสอบการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ ตลอดจนดูแลรักษาทรัพย์สินไม่ให้เกิดความเสียหายหรือถูกนำไปใช้ เพื่อการอื่นที่มิได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

6. การติดตามและประเมินผล

ทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญ โดยรวมถึงวัตถุประสงค์ เป้าหมายทางการเงินและแผนงานต่างๆ พร้อมทั้งดูแลติดตามและประเมินผลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้โดยสม่ำเสมอ

ข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน

1. ความรับผิดชอบในหน้าที่

พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเอาใจใส่และเคร่งครัดต่อกิจกรรมทั้งปวงที่จะเสริมสร้างคุณภาพประสิทธิภาพและการพัฒนาองค์กรไปสู่ความเป็นเลิศ ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บริหาร หรือพนักงานอื่นโดยปราศจากซึ่งมูลความจริง

2. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

พนักงานพึงปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่กระทำการช่วยเหลือสนับสนุน หรือยอม เป็นเครื่องมือที่จะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่างๆ

3. การจัดทำรายงานและงบการเงิน

การจัดทำรายงานการบันทึกบัญชีและการจัดทำงบการเงิน ต้องถูกต้องตรงกับรายการที่เกิดขึ้นจริง และเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท การเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เป็นปัจจุบัน ให้แก่ผู้เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

4. การรับประโยชน์จากผู้ทำธุรกิจกับบริษัท

พนักงานย่อมไม่เรียก รับ หรือยินยอมจะรับเงินสิ่งของประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้แทนจำหน่ายผู้ขายสินค้าและบริการให้บริษัท หรือจากบุคคลอื่นใดที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือให้ความชอบพอทำตนสนิทสนมชิดชอบกับผู้ค้าของบริษัทรายหนึ่งรายใดเป็นพิเศษ จนเป็นเหตุให้ผู้ค้ารายอื่นเกิดความเข้าใจผิดคิดไปได้ว่าน่าจะเกิดความไม่ยุติธรรมขึ้น และไม่ต้องการร่วมทำการค้ากับบริษัท จนทำให้บริษัทเสียภาพพจน์ได้

5. การรักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัท

พนักงานต้องไม่เปิดเผยข้อมูล เอกสาร เทคโนโลยี ความรู้ทางวิชาการ สิทธิ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร ตลอดจนสิ่งประดิษฐ์ ซึ่งถือเป็นข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทแก่ผู้อื่น ไม่ว่าโดยจงใจหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจจะมีส่วนนำมาซึ่งความเสียหายในการแข่งขันทางธุรกิจ เสียภาพลักษณ์หรือชื่อเสียงของบริษัทได้

6. การรักษาทรัพย์สินของบริษัท

พนักงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่จะใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ ต้องร่วมดูแลมิให้ ชำรุดสูญหาย รวมทั้งไม่นำไปใช้ในการอื่นนอกเหนือจากธุรกิจของบริษัท

7. การเลี้ยงรับรองและรับของขวัญ

พนักงานไม่พึงรับหรือให้ของขวัญ ของกำนัล รับหรือจัดเลี้ยงรับรองลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกินความเหมาะสม ในโอกาสตามประเพณีนิยมซึ่งมีธรรมเนียมการให้ของขวัญ หากพนักงานได้รับของขวัญที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้พนักงานรายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น โดยให้ปฏิบัติตามระเบียบการรับ/ให้ของขวัญ ของกำนัล

8. การขัดผลประโยชน์ทางธุรกิจ

พนักงานไม่พึงกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ทางธุรกิจกับบริษัท ได้แก่ การมีกิจกรรมหรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์ หรือได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่ควร หรือเป็นการแบ่งผลประโยชน์จากบริษัท

8.1 การแข่งขันกับบริษัท

พนักงานไม่พึงประกอบการ ดำเนินการ หรือลงทุนใดๆ อันเป็นการแข่งขันหรืออาจเป็นการแข่งขัน กับกิจการของบริษัท

8.2 แสวงหาผลประโยชน์จากกิจการส่วนตัวกับบริษัท

พนักงานทุกคนควรจะเปิดเผยธุรกิจหรือกิจการที่ประกอบขึ้นเป็นส่วนตัว หรือกับครอบครัว หรือ ญาติพี่น้อง หรือผู้อยู่ในอุปการะ หากมีผลประโยชน์อันจะมีผลกระทบให้เกิดการขัดผลประโยชน์ทางธุรกิจได้ เช่น

8.2.1 ร่วมลงทุนหรือมีผลประโยชน์กับผู้ค้าที่ประกอบธุรกิจกับบริษัท

8.2.2 ดำรงตำแหน่งใด หรือแม้แต่เป็นที่ปรึกษาของผู้ค้าที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือ ลูกค้าของบริษัท

8.2.3 ทำการค้าสินค้าหรือบริการกับบริษัทหรือบริษัทในเครือโดยตรง หรือ ทำการผ่านผู้อื่น

8.3 การใช้ข้อมูลของบริษัทหาผลประโยชน์

พนักงานย่อมไม่หาประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยอาศัยข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทหรือบริษัทในเครือ เช่น แผนงาน รายได้ มติ การคาดคะเนทางธุรกิจ ผลงานจากการทดลองค้นคว้า การประมูลราคา เพื่อประโยชน์ส่วนตน ซึ่งทำให้บริษัทได้รับความเสียหายหรือไม่ก็ตาม

9. การรักษาชื่อเสียงของบริษัท

พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันอาจกระทบกระเทือนต่อชื่อเสียงของบริษัท หรืออาจเป็นปัญหาแก่บริษัทได้ พนักงานพึงรักษาเกียรติของตนให้เป็นที่ยอมรับในสังคม

หมวดที่ 4 สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

1) คณะกรรมการควรดูแลและคุ้มครองให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับสิทธิพื้นฐาน

- สิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงในนโยบายที่สำคัญของบริษัท และในสิทธิของผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิเลือกตั้งและถอดถอนกรรมการ และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอิสระ
- สิทธิในส่วนแบ่งกำไร
- สิทธิได้รับใบหุ้นและสิทธิการโอน และได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสมในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทและตนเอง

2) ผู้ถือหุ้นควรได้รับหนังสือเชิญประชุมและสารสนเทศเกี่ยวกับสถานที่ เวลา วาระ และเรื่องที่ต้องพิจารณา โดยบริษัทจะจัดสถานที่และเวลาที่เหมาะสมเพื่อให้มีผู้เข้าร่วมประชุมมากที่สุด

3) ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย ผู้ถือหุ้นสามารถขอคณะกรรมการให้เพิ่มเรื่องในวาระการประชุมและสามารถตั้งคำถาม ขอคำอธิบายและแสดงความเห็นของตนได้อย่างเหมาะสม

4) ประธานกรรมการควรเข้าประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถาม หรือให้ฝ่ายจัดการหรือกรรมการอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ตอบ

5) หลังการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นควรได้รับสารสนเทศเกี่ยวกับผลการพิจารณาและผลของการลงคะแนนเสียง

2. ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

1) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนมี และมีความเท่าเทียมกันในการได้รับสารสนเทศเกี่ยวกับบริษัท

2) ผู้ถือหุ้นจะได้รับสารสนเทศที่จำเป็นอย่างเพียงพอและยุติธรรม ทันเวลาจากบริษัท และบริษัทไม่แสดงความเอนเอียงกับผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง โดยการให้สารสนเทศที่ยังไม่เปิดเผย

3) ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะได้รับการปฏิบัติโดยยุติธรรม

3. ผู้มีส่วนได้เสียจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันทุกฝ่าย

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องใด ๆ ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อให้กิจการของบริษัทฯ ดำเนินไปด้วยดี มีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

4. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

5. การปฏิบัติต่อพนักงาน

พนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯจึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรม และการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทฯ ถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน ไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือความเชื่อ

บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัย ต่อชีวิตและ ทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ จะดูแลและปกป้องพนักงานทุกคนที่ให้เบาะแส ในการพบการทุจริต คอร์รัปชั่นที่เกิดขึ้นภายในองค์กร โดยจะปิดเป็นความลับ ไม่มีการลงโทษ หรือไล่ออกจากองค์กร ตามนโยบายการแจ้งเบาะแส และคุ้มครองผู้ร้องเรียน

6. การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ที่จะได้รับบริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธ์ภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

- <u>การให้บริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพ</u>

บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่และบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

- <u>การรักษาข้อมูลของลูกค้า</u> กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ จะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของกลุ่มบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

7. การปฏิบัติต่อคู่แข่ง

บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการอย่างค้าเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น และไม่มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าโดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งขันอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม

8. การปฏิบัติต่อคู่ค้า

การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาค ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้าต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำทุจริตหรือคอร์รัปชั่น

9. การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทฯ ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญ ในการชำระคืน เงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

หมวดที่ 5 นโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

1. โครงสร้างการบริหารของบริษัท

การตรวจสอบภายในเป็นสิ่งที่จำเป็นและสำคัญในการบริหารงานขององค์กร เนื่องจากการตรวจสอบภายในเป็นการควบคุมภายในที่สำคัญ อย่างหนึ่งที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารเกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมที่มีอยู่นั้น มีการปฏิบัติจริงอย่างสม่ำเสมอ และเป็นไปอย่างเหมาะสม รวมทั้งช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน และพัฒนาระบบการดำเนินงานที่มีอยู่ ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น บริษัทจึงได้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในแยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท

2. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี ดังนี้

2.1 กำหนดนโยบาย เป้าหมาย และทิศทางดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน
และวัดผลได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน

2.2 จัดทำจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท โดยได้ประมวลจริยธรรมในการดำเนินการธุรกิจของบริษัท รวมทั้งข้อพึงปฏิบัติที่ดีของกรรมการผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นแนวปฏิบัติอันดี และแจ้งให้ผู้ประกอบการที่ทำการค้าขายกับบริษัท ได้รับทราบถึงนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นระยะๆ รวมทั้งได้แจ้งให้พนักงานทุกคนได้ทราบ ให้ปฏิบัติหน้าที่ไม่ให้ขัดกับจรรยาบรรณของบริษัท มีความซื่อสัตย์ มีจริยธรรมและคุณธรรมในการปฏิบัติงาน ประกาศห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร

2.3 การจัดการโครงสร้างขององค์กรอย่างเหมาะสม มีสายการบังคับบัญชาและความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงานภายในองค์กรที่ชัดเจน มีการกำหนดอำนาจการอนุมัติตามระดับตำแหน่ง เพื่อช่วยให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.4 มีระเบียบบริษัทว่าด้วยการบริการด้านห้องพัก การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม การเงินและการบัญชี การบริหารงานบุคคล และการจัดหาพัสดุด้านโรงแรม และภัตตาคาร เพื่อให้พนักงานใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติให้สอดคล้องตาม ระเบียบบริษัท

2.5 มีการกำหนดคุณลักษณะเฉพาะตำแหน่ง (JOB DESCRIPTION) โดยกำหนดลักษณะงาน หน้าที่ ระดับความรู้ความสามารถทักษะของตำแหน่ง มีการมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในแต่ละตำแหน่งอย่างเหมาะสม

2.6 มีการบริหารทรัพยากรบุคคล ทั้งในเรื่องการสรรหาบุคคลให้เหมาะสมกับตำแหน่ง การพัฒนาบุคลากรและการฝึกอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การเลื่อนขั้นเงินเดือน รวมทั้งมีการวิเคราะห์ถึงการให้สิ่งจูงใจ หรือผลตอบแทนแก่พนักงานว่าเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

3. กิจกรรมควบคุม

3.1 มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบงาน 3 ด้าน คือ

1) หน้าที่อนุมัติ

2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ

3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันอย่างเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

3.2 สำหรับธุรกรรมแต่ละประเภท บริษัทมีการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติวงเงินเป็นลายลักษณ์อักษร

3.3 มีการจัดทำเอกสารหลักฐานที่เอื้ออำนวยให้มีการแบ่งส่วนรับผิดชอบ รวมทั้งทราบถึงบุคคลที่จะรับผิดชอบหากมีข้อผิดพลาด

3.4 มีการดูแลป้องกันทรัพย์สินของกิจการไม่ให้สูญหายหรือใช้ไปในทางที่ไม่เหมาะสม เช่น มีการตรวจนับทรัพย์สินเป็นครั้งคราว การจัดยามรักษาการณ์เพื่อป้องกันการสูญหายของทรัพย์สิน ฯลฯ

4. ระบบการติดตามและการประเมินผล

4.1 มีการจัดทำรายงานเปรียบเทียบผลงานที่เกิดขึ้นจริงกับที่ผ่านมาและมีการสั่งการแก้ไขอย่างสม่ำเสมอ

4.2 มีการตรวจสอบภายในโดยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และให้เสนอรายงานผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการบริษัท

4.3 จุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญ ที่มีการตรวจพบไม่ว่าจะโดยผู้ตรวจสอบภายในหรือผู้สอบบัญชีอิสระได้มีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารระดับสูง รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขโดยไม่ชักช้า

4.4 มีนโยบายให้ผู้บริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันที กรณีเกิดเหตุการณ์ทุจริต หรือสงสัยว่ามีการทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

5. ระบบสารสนเทศและระบบข้อมูล

5.1 สนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่อง

5.2 มีการบันทึกความเห็นของกรรมการ มีการจัดเก็บเอกสารเป็นหมวดหมู่

5.3 มีการจัดข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอที่จะใช้ในการตัดสินใจ

5.4 กรรมการบริษัทได้รับหนังสือและเอกสารการประชุมที่มีข้อมูลเพียงพอในการพิจารณารายงานการประชุมของกรรมการ

5.5 การบันทึกบัญชีได้ปฏิบัติตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท

6. ความเสี่ยงที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจ

มีการบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจจากภายนอกและภายในที่เหมาะสม โดยผู้บริหารบริษัทและพนักงานผู้เกี่ยวข้องได้ร่วมกันวางระบบประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มาตรการป้องกันอย่างสม่ำเสมอ มีมาตรการ ในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และได้ปฏิบัติตามมาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ เพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และพนักงานที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยง

หมวดที่ 6 นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. คณะกรรมการมีหน้าที่ในการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนด และเปิดเผยสารสนเทศอื่นอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน

2. บริษัทจัดทำสารสนเทศที่สำคัญอย่างรอบคอบ ชัดเจน โปร่งใส และมีการเปิดเผยอย่างสม่ำเสมอ

3. คณะกรรมการควรจัดทำรายงานเชิงอภิปรายประกอบในรายงานประจำปี เพื่อขยายความเรื่องที่สำคัญและยากที่จะเข้าใจ และชี้แจงนโยบายที่สำคัญของบริษัทเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยงในการดำเนินงานและการเงินเพิ่มด้วย

4. คณะกรรมการควรเปิดเผยเพิ่มเติมในรายงานประจำปีเกี่ยวกับจำนวนครั้งที่กรรมการและ/หรือ อนุกรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเปรียบเทียบกับจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะอนุกรรมการแต่ละปี

5. มีหน่วยงานที่ให้ข้อมูลสารสนเทศและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน ตลอดจนนักวิเคราะห์หลักทรัพย์

6. สารสนเทศที่บริษัทได้เปิดเผยอย่างสม่ำเสมอ มีดังนี้

- วัตถุประสงค์ของบริษัท
- ฐานะทางการเงินและรายงานของประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- ผลการดำเนินงานของบริษัทและการวิเคราะห์
- โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
- ปัจจัยเสี่ยง
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ เป็นต้น

<u>หมวดที่ 7</u> นโยบายสิ่งแวดล้อม /นโยบายด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย

<u>นโยบายสิ่งแวดล้อม</u>

ในด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม บริษัทถือว่าสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องความสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่องกันของคน สัตว์ ต้นไม้ ชีวิตจิตใจที่สมดุลและอยู่ร่วมกัน ดังนั้น การดูแลสิ่งแวดล้อมจึงเป็นความรับผิดชอบของบริษัทต่อสังคม และเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน โดยมีวัตถุประสงค์

- ป้องกันสภาวะมลพิษ
- ควบคุมดูแลสภาพอากาศ น้ำทิ้ง และของเสีย จากการปฏิบัติการให้ดีกว่ามาตรฐาน และระเบียบที่กฎหมายกำหนด
- การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน และอนาคต
- พัฒนาคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

<u>นโยบายด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย</u>

บริษัทถือว่าระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัยเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจ ซึ่งมีความสำคัญ และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบโดยตรงของผู้บริหารและพนักงานทุกคนในอันที่จะดำเนินการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย ให้สอดคล้องกับกฎหมายไทย และมาตรฐานสากล รวมถึงปรับปรุงและป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับพนักงาน ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงดังนี้

- ป้องกันอุบัติเหตุจากเพลิงไหม้และระเบิด
- ป้องกันอันตรายจากสารเคมี
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเชิงกล
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า

ทั้งนี้ ผู้บริหารจักต้องเผยแพร่วัตถุประสงค์ให้พนักงานทราบ จัดให้มีทรัพยากรเพียงพอ เหมาะสมต่อการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ และตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จัดอบรมพนักงานทุกระดับอย่างเหมาะสม เพื่อให้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนทบทวนนโยบายระบบการจัดการฯ จัดให้มีการตรวจประเมินเป็นระยะๆ และสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วม ในการให้ข้อคิดเห็น

หมวดที่ 8 นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า การให้สินบนและการทุจริตคอร์รัปชั่น ก่อให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร ตลอดจนการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ บริษัทฯ จึงมีนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น โดยกำหนดแนวทางไว้ ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณของบริษัท และไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องทุจริตคอร์รัปชั่น โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัท ดำเนินการหรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อประโยชน์ต่อตนเอง ครอบครัว เพื่อน และคนรู้จักทั้งทางตรงและทางอ้อม

2. พนักงานทุกคนต้องไม่เพิกเฉยหากพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายเป็นการทุจริตคอร์รัปชั่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา ผู้จัดการฝ่ายบุคคล กรรมการผู้จัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน หรือคณะกรรมการตรวจสอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง หากมีข้อสงสัยหรือปัญหาให้ปรึกษาผู้บังคับบัญชาผู้จัดการฝ่ายบุคคล กรรมการผู้จัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน หรือคณะกรรมการตรวจสอบ

3. บริษัทจะให้ความเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธเรื่องการทุจริตคอร์รัปชั่น หรือ แจ้งเรื่องทุจริตคอร์รัปชั่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

4.ในการทำธุรกรรมกับภาครัฐหรือเอกชน ต้องดำเนินการอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเหมาะสม หลีกเลี่ยงการกระทำอันอาจจูงใจให้ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือพนักงานเอกชนดำเนินการในสิ่งที่ไม่ถูกต้อง หรือไม่เหมาะสม โดยปฏิบัติตามกฎหมายไทย

5. บริษัทมีนโยบายไม่ดำเนินธุรกิจกับคู่ค้า ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำทุจริต หรือคอร์รัปชั่น

6. ผู้กระทำทุจริตคอร์รัปชั่นถือเป็นผู้กระทำผิด ต้องได้รับโทษทางวินัย และต้องได้รับโทษตามกฎหมาย

7. บริษัทจะทำความเข้าใจและเผยแพร่นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นนี้ ต่อพนักงานและบุคคลภายนอกผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th

****

คู่มือประกอบ
นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

1. บทนำ

1.1 บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นการดำเนินกิจการด้วยความซื่อสัตย์และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรมโปร่งใสยึดมั่นมาตรฐานการบริการ และคุณภาพที่ดีของโรงแรมและภัตตาคารเป็นสำคัญ และปฏิบัติตนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ด้วยตระหนักดีว่า การให้สินบนและการทุจริตคอร์รัปชั่นเป็นภัยร้ายแรงที่จะทำลายการแข่งขันอย่างเสรีเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ บริษัทจึงมีนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น โดยไม่ยินยอมรับการทุจริตคอร์รัปชั่นใดๆ ทั้งสิ้น และกำหนดให้บริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทอื่น ที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นดังกล่าว ซึ่งครอบคลุมให้มีการปฏิบัติตามในทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท

1.2 บริษัทได้เข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการให้สินบนและทุจริตคอร์รัปชั่น” (Collective Action Coalition “CAC”) เพื่อเป็นการสร้างมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่ซื่อสัตย์ เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร

1.3 นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น (“นโยบาย”) ฉบับนี้ถือเป็นส่วนเพิ่มเติมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

2. วัตถุประสงค์

นโยบายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ

1. แสดงออกถึงจุดยืนของบริษัทในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างสิ้นเชิง
2. กำหนดเกณฑ์และแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้บริษัทและพนักงานฝ่าฝืนกฎหมายต่อต้านการให้สินบนและทุจริตคอร์รัปชั่น
3. กำหนดขั้นตอนการสอบทานและกำกับติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้
4. สนับสนุนให้พนักงานเฝ้าระวัง และรายงานการพบเห็นการทุจริตคอร์รัปชั่น ผ่านช่องทางการสื่อสารที่ปลอดภัย
5. สนับสนุนให้บริษัทย่อย บริษัทอื่นๆ ที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม
   รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจกับบริษัทต่อต้านการให้สินบนและทุจริตคอร์รัปชั่น

3. ขอบเขต

- นโยบายฉบับนี้บังคับใช้กับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคน (รวมเรียกว่า “พนักงาน”) ของบริษัท
- บริษัทคาดหวังให้บริษัทย่อย บริษัทอื่นและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้

4. คำนิยาม

ข้อความหรือคำใดๆ ที่ใช้ในนโยบายฉบับนี้ ให้มีความหมายดังต่อไปนี้ เว้นแต่ข้อความดังกล่าวจะแสดงหรืออธิบายไว้เป็นอย่างอื่น

<u>การทุจริต</u> หมายถึง การยักยอกเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทไป เพื่อประโยชน์ส่วนตัว โดยรวมถึงการเบิกจ่ายเงินโดยทุจริตและการปลอมแปลงเอกสาร หรือ ทำลายเอกสาร เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ส่วนตัว

<u>การคอร์รัปชั่น</u> หมายถึง การให้สินบน การเรียก การรับ การเสนอให้ การใช้ตำแหน่งหน้าที่ และการใช้ข้อมูลที่ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่การงานของบริษัท ไปกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้กับตนเอง พวกพ้อง หรือผู้อื่น เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินผลประโยชน์อื่นใด ที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ หรือผลประโยชน์ใดโดยมิชอบ แก่ตนเองทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงการกระทำใดๆ ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ขัดต่อจริยธรรมธุรกิจของบริษัท หรือขัดต่อจารีตทางการค้า

การทุจริตคอร์รัปชั่นอาจกระทำได้ในหลายรูปแบบ เช่น

1. การสนับสนุนกิจกรรมทางการเมือง (Political Contributions)
2. การบริจาคเพื่อการกุศลและการเป็นผู้สนับสนุน (Charitable Contributions and Sponsorships)
3. ของขวัญและค่าใช้จ่ายในการเลี้ยงรับรอง (Gifts and Hospitality)

5. หน้าที่ความรับผิดชอบ

5.1 คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่กำกับดูแลนโยบายและมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามภาระหน้าที่ตามกฎหมายและจริยธรรมที่กำหนดไว้

5.2 ผู้บริหารทุกคนมีหน้าที่หลักในการนำนโยบายฉบับนี้ไปปฏิบัติ รวมทั้งติดตามประสิทธิผลของนโยบายฉบับนี้ และกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ชี้แจง ตอบข้อซักถาม และตีความในกรณีที่มีข้อสงสัย

5.3 ผู้บริหารทุกคนมีหน้าที่สื่อสารให้ผู้ใต้บังคับบัญชาของตนได้ตระหนักถึง และมีความเข้าใจนโยบายฉบับนี้ และได้รับการอบรมอย่างพอเพียงและสม่ำเสมอ

5.4 พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้สอดคล้องกับนโยบายฉบับนี้ กรณีมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการฝ่าฝืนนโยบายฉบับนี้ จะต้องรายงานต่อผู้บังคับบัญชา หรือผ่านช่องทางการรายงานที่กำหนดไว้ ตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

6. นโยบายและแนวทางปฏิบัติ

6.1 บททั่วไป

6.1.1 บริษัทมีนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างสิ้นเชิง (Zero - Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นในประเทศไทย

6.1.2 บริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชั่น ทั้งตรงและทางอ้อม และมุ่งมั่นที่จะนำระบบที่มีประสิทธิผลมาใช้ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

6.1.3 พนักงานบริษัทต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชั่น การให้/รับสินบน แก่/จากเจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน เช่น บุคลากรของบริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มา เพื่อคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน

6.1.4 บริษัทกำหนดแนวทางปฏิบัติ และระบบการควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการทุจริต โดยกำหนดให้มีนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต และมีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นได้ในองค์กร

6.1.5 บริษัทมีการประเมินความเสี่ยง ด้านคอร์รัปชั่นที่จะเกิดขึ้นได้ ทั้งในด้านการสนับสนุนกิจกรรมทางการเมือง การบริจาคเพื่อการกุศล และการเป็นผู้ให้การสนับสนุน และการให้ของขวัญ และค่าใช้จ่ายในการเลี้ยงรับรอง โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้

6.2 บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

6.2.1 บริษัทย่อยและบริษัทในเครือที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม

บริษัทจะแจ้งและสนับสนุนให้บริษัทย่อยในเครือที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม ปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

6.2.2 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ

ห้ามมิให้บริษัทหรือพนักงาน ว่าจ้างตัวแทน หรือตัวกลางทางธุรกิจใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการทุจริตคอร์รัปชั่น

6.2.3 ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการและผู้รับเหมา

บริษัทจะจัดให้มีการจัดซื้อ จัดหาสินค้า/บริการ ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งจะดำเนินการประเมินเพื่อคัดเลือกผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ และผู้รับเหมา ด้วยความรอบคอบ ทั้งนี้ บริษัทจะแจ้งให้ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ

และผู้รับเหมารับทราบนโยบายฉบับนี้ และบริษัทสงวนสิทธิ์ที่จะบอกเลิกการจัด ซื้อและว่าจ้าง หากพบว่า ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการและรับเหมาเป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือได้กระทำการทุจริตคอร์รัปชั่นหรือให้สินบน

6.3 การสนับสนุนกิจกรรมทางการเมือง

บริษัทไม่มีนโยบายที่จะให้ความช่วยเหลือ สนับสนุนกิจกรรมทางการเมือง พรรคการเมือง กลุ่มการเมือง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

6.4 การบริจาคเพื่อการกุศลและการเป็นผู้ให้การสนับสนุน

6.4.1 บริษัทบริจาคเพื่อการกุศล ทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน หรือในรูปแบบอื่นๆ (เช่น ให้ความรู้หรือสละเวลา) เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในกิจกรรมตอบแทนสังคม ตลอดจนประชาสัมพันธ์ และเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดี ให้แก่บริษัท โดยไม่ได้มุ่งหวังผลทางธุรกิจเป็นการตอบแทน

6.4.2 การเป็นผู้ให้การสนับสนุน เป็นวิธีการประชาสัมพันธ์ธุรกิจของบริษัทวิธีหนึ่ง ซึ่งแตกต่างจากการบริจาคเพื่อการกุศล โดยอาจกระทำได้หลายรูปแบบ เช่น การสนับสนุนกิจกรรมทางศิลปะ วัฒนธรรม และการศึกษา เป็นต้น

6.4.3 พนักงานต้องมีความระมัดระวัง เพื่อให้มั่นใจว่า การบริจาคเพื่อการกุศล และการเป็นผู้ให้การสนับสนุนจะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการหลีกเลี่ยงในการให้สินบน ตลอดจนต้องดำเนินการอย่างโปร่งใส และเป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับ

6.4.4 ในการบริจาคเพื่อการกุศล หรือเป็นผู้ให้การสนับสนุน จะต้องจัดทำใบบันทึกคำขอ ระบุชื่อผู้รับบริจาค/ผู้รับการสนับสนุน และวัตถุประสงค์ของการบริจาค/สนับสนุน พร้อมแนบเอกสารประกอบทั้งหมด เสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติของบริษัท พิจารณาอนุมัติตามระเบียบของบริษัท

6.5 ของขวัญและค่าใช้จ่ายเลี้ยงรับรอง

6.5.1 บริษัทตระหนักดีว่า การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรทางธุรกิจ เป็นสิ่งสำคัญที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จอย่างต่อเนื่องของบริษัท

6.5.2 การให้ มอบ หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง หรือผลประโยชน์ใดๆ กับลูกค้า คู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ให้ปฏิบัติตามระเบียบการให้/รับ ของขวัญ ของกำนัล

7. การควบคุมภายใน

7.1 บริษัทจะรักษาระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิผล เพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น ซึ่งครอบคลุมถึงการตรวจสอบระหว่างกัน ด้านบัญชี การจัดเก็บข้อมูล รวมถึงกระบวนการทางธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายฉบับนี้

7.2 ระบบการควบคุมภายใน จะประกอบด้วย การควบคุมทั่วทั้งองค์กร รวมถึงการควบคุมและขั้นตอนการปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างเฉพาะเจาะจง ซึ่งออกแบบมาเพื่อจัดการความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชั่น ที่อาจเกิดขึ้น

7.3 การควบคุมทั่วทั้งองค์กร ประกอบด้วย นโยบายกำกับดูแลกิจการ คำแถลงต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นของฝ่ายบริหาร การสอบทานของสำนักตรวจสอบภายใน นโยบายด้านทรัพยากรบุคคล ข้อบังคับของบริษัท การมอบอำนาจและการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสม การบันทึกและรายงานข้อมูลทางบัญชีและการเงินอย่างถูกต้องและเป็นจริง การดูแลจัดการกับรายงานการพบเห็นการทุจริตคอร์รัปชั่น

8. การจัดเก็บรักษาข้อมูล

8.1 บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามมาตรฐาน หลักการ รวมทั้งกฎหมาย ที่บังคับใช้เกี่ยวกับการรายงานข้อมูลทางบัญชีและการเงิน

8.2 ค่าใช้จ่ายทุกประเภทจะต้องมีเอกสารประกอบ รวมทั้งการจัดเก็บและรักษาข้อมูลของบริษัท จะต้องเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

8.3 บริษัทไม่อนุญาตให้มีการบันทึกข้อมูลที่เป็นเท็จ ผิดหลักการไม่สมบูรณ์ ไม่ถูกต้อง หรือบริษัทจะไม่ทำการตกแต่งบัญชี รวมทั้งจะต้องไม่มีบัญชีนอกงบการเงิน เพื่อใช้สนับสนุนหรือปกปิดการรับเงินหรือจ่ายเงินที่ไม่เหมาะสม

9. การอบรมและการสื่อสาร

9.1 พนักงาน

พนักงานทุกคนได้รับการอบรมเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นอย่าง สม่ำเสมอ เพื่อให้ตระหนักถึงนโยบายฉบับนี้ โดยเฉพาะรูปแบบต่างๆ ของการทุจริต ความเสี่ยงจากการเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชั่น ตลอดจนวิธีการรายงานกรณีพบเห็น หรือสงสัยว่ามีการทุจริตคอร์รัปชั่น

พนักงานทุกคนจะได้รับสำเนานโยบายฉบับนี้ เพื่อช่วยให้มั่นใจว่าได้รับทราบ และเข้าใจถึงนโยบายของบริษัทในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น นอกจากนี้ยังสามารถอ่านนโยบายรวมทั้งข้อมูลที่ปรับปรุงแก้ไขได้จากเว็บไซต์ของบริษัท www.asiahotel.co.th บริษัทจะแจ้งให้พนักงานทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญ

การอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายฉบับนี้ จะเป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศ หรือก่อนการเข้ารับตำแหน่งของพนักงานใหม่ทุกคนของบริษัท

9.2 บุคคลภายนอก

บริษัทจะสื่อสารนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างสิ้นเชิง ให้แก่ตัวแทน ตัวกลางทางธุรกิจ ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ และรับเหมาทราบ ตั้งแต่เริ่มต้นความสัมพันธ์ทางธุรกิจ และในภายหลังตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทสนับสนุนให้ตัวแทน ตัวกลางทางธุรกิจ ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ และผู้รับเหมายึดมั่นในมาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมเช่นเดียวกันกับบริษัท

10. การรายงานการพบเห็นการทุจริตคอร์รัปชั่น

หากพนักงานมีข้อสงสัย หรือมีหลักฐานว่า มีพนักงานหรือบุคคลซึ่งกระทำการในนามบริษัทได้เข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชั่น จะต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที หรือรายงานผ่านช่องทางการรายงานตาม “นโยบายการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน” เมื่อบริษัทได้รับการรายงานแล้ว จะดำเนินการอย่างจริงจัง และจะไม่ดำเนินการลงโทษใดๆ กับพนักงานที่ให้ข้อมูลด้วยเจตนาสุจริต

11. การปกป้องดูแลพนักงาน

11.1 บริษัทให้ความมั่นใจกับพนักงานว่า จะไม่มีพนักงานคนใดถูกลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือได้รับผลกระทบจาก การปฏิเสธการให้สินบน ถึงแม้ว่าการปฏิเสธดังกล่าวจะทำให้บริษัทสูญเสียธุรกิจ หรือพลาดโอกาสได้ธุรกิจใหม่ บริษัทเชื่อว่านโยบายไม่ยอมรับการให้สินบนและทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างสิ้นเชิงจะช่วยสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท นอกจากนี้ บริษัทไม่ยินยอมให้ผู้ใดมากระทำการข่มขู่ คุกคาม หรือหน่วงเหนี่ยวพนักงาน ที่ตั้งใจปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้

11.2 หากพนักงานเชื่อว่าตนเองถูกข่มขู่ คุกคาม หรือหน่วงเหนี่ยว ให้รายงานต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือผู้จัดการฝ่ายบุคคลโดยทันที และหากว่ายังไม่ได้รับการแก้ไข ให้รายงานผ่านช่องทางการรายงานตาม “นโยบายการแจ้งเบาะแส และคุ้มครองผู้ร้องเรียน” ของบริษัท

12. การฝ่าฝืนนโยบาย

12.1 บริษัทจะดำเนินการลงโทษทางวินัยแก่พนักงานผู้ฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายนี้ รวมถึงผู้บังคับบัญชาโดยตรงที่เพิกเฉยต่อการกระทำผิด หรือรับทราบว่ามีการกระทำผิดแต่ไม่ดำเนินการให้ถูกต้อง ซึ่งวิธีการลงโทษจะขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงสถานการณ์แวดล้อม และลักษณะของการกระทำความผิด โดยได้มีการกำหนดระเบียบลงโทษพนักงานที่ฝ่าฝืนนโยบาย

การไม่ได้รับรู้ถึงนโยบายฉบับนี้ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถเป็นข้ออ้างในการไม่ปฏิบัติตามได้

12.2 ตัวแทน ตัวกลางทางธุรกิจ ผู้จัดจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ หรือผู้รับเหมาใดๆ ของบริษัทอาจถูกบอกเลิกสัญญาได้ หากฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ตามนโยบายฉบับนี้ หรือรับทราบถึงการกระทำที่ขัดต่อนโยบายฉบับนี้ แต่ไม่ได้รายงานให้ฝ่ายบริหารของบริษัททราบ หรือให้ข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนของบริษัท ได้สอบถามข้อมูลที่เกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อนโยบายฉบับนี้

13. นโยบาย แบบรายงานและใบบันทึกที่เกี่ยวข้อง

พนักงานควรอ่านทำความเข้าใจนโยบายนี้ ร่วมกับนโยบายและคู่มืออื่นๆ ของบริษัท ดังนี้

13.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

13.2 นโยบายการแจ้งเบาะแส และคุ้มครองผู้ร้องเรียน

13.3 ข้อบังคับพนักงาน

13.4 ระเบียบการรับ/ให้ของขวัญ ของกำนัล

บันทึกที่เกี่ยวข้องได้แก่

13.5 ระเบียบการบริจาคทางการกุศล และการเป็นผู้ให้การสนับสนุน

13.6 ใบบันทึกคำขอบริจาค หรือขอสนับสนุน

13.7 แบบรายงานการรับของขวัญ ของกำนัล

13.8 แบบรายงานการให้ของขวัญ ของกำนัล

14. การกำกับติดตามและสอบสวน

14.1 ผู้บริหารต้องทบทวนนโยบายฉบับนี้เป็นประจำทุกปี และเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หากมีการเปลี่ยนแปลงรวมทั้งกำกับและติดตามการนำนโยบายฉบับนี้ไปปฏิบัติและให้คำแนะนำต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ หากต้องมีการปรับปรุงใดๆ ต้องดำเนินการโดยเร็วที่สุด

14.2 ฝ่ายตรวจสอบภายในจะตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และการปฏิบัติงานตามนโยบายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิผล ในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น ทั้งนี้ จะหารือผลการตรวจสอบร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสม และจะรายงานให้ฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รับทราบเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ

คู่มือประกอบนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นฉบับนี้ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

นโยบายการแจ้งเบาะแส และคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) มีนโยบายในการแจ้งเบาะแส จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่อถึงการทุจริต คอร์รัปชั่น หรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งจากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมทั้งมีกลไกในการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูล และให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลเบาะแส และข้อร้องเรียนเป็นความลับ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ร้องเรียน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.) ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน

1.1 เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน หลักปฏิบัติที่ดี ในเรื่องต่อไปนี้

- การฝ่าฝืนการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การฝ่าฝืนตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท
- การได้รับความไม่เป็นธรรมในการปฏิบัติงาน
- การกระทำทุจริตและคอร์รัปชั่น

1.2 พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัท

2.) ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน

2.1 ผู้บังคับบัญชาโดยตรงของพนักงาน

2.2 ผู้จัดการฝ่ายบุคคลของบริษัท

2.3 E-mail Address: acboard@asiahotel.co.th

2.4 ดร.โชติมา พัวศิริ
กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กทม. 10400

2.5 นายสุรพงษ์ เตชะหรูวิจิตร
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กทม. 10400

3.) การพิจารณาเบาะแส หรือข้อร้องเรียน

3.1 รายละเอียดของเบาะแส หรือข้อร้องเรียน ต้องเป็นความจริง มีความชัดเจน หรือพอที่จะนำสืบหาข้อเท็จจริง เพื่อดำเนินการต่อไปได้

3.2 ผู้ที่แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน สามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้น จะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใดๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเอง จะทำให้สามารถรายงานความคืบหน้าสอบถามข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพิ่มเติม ชี้แจงข้อเท็จจริงให้ทราบ หรือบรรเทาความเสียหายได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

3.3 ข้อมูลที่ได้รับจะถือเป็นความลับ และไม่มีการเปิดเผยชื่อผู้ที่แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียนต่อสาธารณชน หากไม่ได้รับความยินยอม

3.4 ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนจะได้รับความคุ้มครองสิทธิไม่ว่าจะเป็นพนักงาน หรือบุคคลภายนอก

3.5 ผู้ที่ได้รับเบาะแส หรือเรื่องร้องเรียน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง ต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วม มือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงแหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.) กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผู้แจ้งข้อมูล หมายถึง ผู้ที่แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน

4.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน หมายถึง ผู้ทำหน้าที่รับเรื่อง เก็บข้อมูลเบื้องต้น และเก็บผลสรุปของการดำเนินงาน ได้แก่ เลขานุการบริษัท

4.3 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน หมายถึง ผู้บังคับบัญชาโดยตรงของผู้ที่ถูกร้องเรียน หรือผู้บังคับบัญชาเหนือขึ้นไปของหน่วยงานที่ถูกร้องเรียน

4.4 ผู้ดูแลเรื่องระเบียบวินัย หมายถึง ฝ่ายบุคคล

4.5 กรรมการผู้จัดการ

4.6 คณะกรรมการตรวจสอบ

5.) ขั้นตอนการดำเนินการ

5.1 เมื่อผู้ประสานงานรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ต้องดำเนินการ ดังนี้

- ส่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการหาข้อเท็จจริง และสั่งการตามอำนาจหน้าที่ที่มี
- ส่งสำเนาเรื่องให้ฝ่ายบุคคลทราบเบื้องต้น เพื่อเตรียมให้คำแนะนำการดำเนินการด้านระเบียบวินัย หรืออื่นๆ
- ส่งสำเนาเรื่องให้กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการตรวจสอบ ทราบเรื่อง

5.2 การรวบรวมข้อเท็จจริง และสั่งการ

5.2.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการหาข้อเท็จจริงและให้ข้อแนะนำผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป หากต้องมีการลงโทษทางวินัย สั่งลงโทษโดยปรึกษากับฝ่ายบุคคล เพื่อให้การลงโทษเป็นไปตามมาตรการลงโทษด้วย และหากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนไม่มีอำนาจสั่งลงโทษ ให้เสนอเป็นลำดับขั้นไป จนถึงผู้มีอำนาจแล้วแต่กรณี และให้ส่งผลการหาข้อเท็จจริง การดำเนินการ และการสั่งลงโทษแล้วแต่กรณี ไปให้กรรมการผู้จัดการ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับขั้น เพื่อทราบหรือพิจารณาสั่งการ

5.2.2 กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนจากผู้ไม่ระบุชื่อ และไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล และความเห็นเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนนั้นไปที่กรรมการผู้จัดการ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับขั้น เพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป หากกรรมการผู้จัดการเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ ข้อร้องเรียนนั้นจะถูกปิดเรื่องไป และให้ผู้ดูแลเรื่องเรียนทราบ เพื่อรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

5.2.3 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว พบว่า ผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อแนะนำแก่ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว และพิจารณาเห็นว่า ควรให้ปิดเรื่องโดยไม่มีการลงโทษใดๆ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าว แก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือขึ้นไป เพื่อขออนุมัติปิดเรื่อง และสำเนาเรื่องให้ผู้ประสานงานรับแจ้งเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ และรายงานแก่กรรมการผู้จัดการ และคณะคณะกรรมตรวจสอบต่อไป

5.3 การสอบสวนข้อเท็จจริง และการลงโทษ

5.3.1 ในกรณีที่ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน และฝ่ายบุคคลสอบสวนแล้ว เห็นว่า จะต้องมีการลงโทษทางวินัยให้ฝ่ายบุคคลเสนอเรื่องต่อกรรมการผู้จัดการ

5.3.2 เมื่อมีผลสั่งการของกรรมการผู้จัดการแล้ว ให้แจ้งผลให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนทราบเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

5.3.3 การลงโทษ ให้เป็นไปตามระเบียบของบริษัท และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.4 การแจ้งผลสรุปต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

5.4.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน แจ้งผลการดำเนินการให้กับผู้ร้องเรียนทราบ และบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้ โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส

5.4.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้กรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการตรวจสอบทราบ

6.) การแจ้งร้องเรียนโดยไม่สุจริต หรือผิดช่องทาง

หากการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใดๆ ที่พิสูจน์ได้ว่ากระทำโดยไม่สุจริต หรือทำผิดช่องทาง กรณีเป็นพนักงานของบริษัทฯ จะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอก ที่การกระทำนั้น ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ทางบริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินคดีกับบุคคลนั้นๆ ด้วย

7.) ความรับผิดชอบของผู้บังคับบัญชาเหนือขึ้นไป

ในกรณีที่ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ละเลย หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายนี้ ผู้บังคับบัญชาเหนือขึ้นไป จะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยด้วย

8.) มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

8.1 บริษัทฯ จะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน และผู้ถูกร้องเรียน เป็นความลับ

8.2 บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงาน แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.3 ผู้ที่ได้รับความเสียหาย จะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม

8.4 กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรือ อาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้ หรือบริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง โดยไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย

8.5 บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สั่งพักงาน ข่มขู่ รบกวนการปฏิบัติงานเลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใด ที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

****

ระเบียบการรับ / ให้ของขวัญ ของกำนัล

ระเบียบนี้เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จรรยาบรรณธุรกิจ มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม ด้วยคุณภาพที่ดีที่สุดของผลิตภัณฑ์ และการบริการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นในทุกรูปแบบ และกำหนดให้กรรมการผู้บริหาร พนักงาน ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม ปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นนี้ อย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ไม่ให้มีการเรียกรับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือผลประโยชน์ใดๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ รวมทั้งไม่ดำเนินการ หรือกระทำใดๆ ที่เข้าข่ายดังกล่าว และไม่เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับสินบน เพื่อประโยชน์ทั้งต่อบริษัท ฯ ต่อตนเองหรือบริวาร ซึ่งกำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และได้ยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอดดังนี้

ระเบียบการรับของขวัญ ของกำนัล

<u>คำจำกัดความ</u>

ของขวัญ ของกำนัล หรือประโยชน์อื่นใด คือ สิ่งที่มีมูลค่าอื่นใดที่ไม่ใช่เงิน ที่ให้กันในเวลาต่างๆ เพื่ออัธยาศัย ไมตรี หรือให้เป็นรางวัล หรือให้โดยเสน่หา หรือให้เป็นสินน้ำใจ หรือที่ให้กันในโอกาสต่างๆ โดยปกติตามธรรมเนียมประเพณี หรือวัฒนธรรม หรือให้กันตามมารยาทที่ปฏิบัติกันในสังคม เช่น ของขวัญปีใหม่ ของขวัญวันเกิด ของขวัญใน
โอกาสรับตำแหน่งใหม่ ของขวัญวันเกษียณ เป็นต้น

<u>การรับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทน</u>

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนใดๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า หรือจากบุคคลใด อันเนื่องจากการทำงานในนาม บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

<u>การรับของขวัญ ของกำนัล</u>

กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน พึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงินจากคู่ค้า หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) เว้นแต่ในเทศกาล หรือประเพณีนิยม ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับ และแจ้งให้บุคคลภายนอก ร้านค้า บริษัทต่างๆ หรือคู่ค้านำไปส่งมอบยังจุดที่บริษัทฯ กำหนดไว้ และจัดทำรายงาน แบบรายงานการรับของขวัญ ของกำนัล หรือประโยชน์อื่น

ของขวัญ ของกำนัล ตามระเบียบที่บริษัทให้รับได้ ได้แก่

1. สิ่งที่ไม่เป็นตัวเงิน
2. สิ่งของที่มีมูลค่าไม่เกิน 2,000 บาท จากแหล่งเดียวกัน
3. สิ่งที่จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมการขาย ซึ่งมีประทับตราบริษัทนั้นๆ เช่น ปากกา หมวก เสื้อยืด
4. สิ่งที่ทำขึ้นเพื่อแจก / มอบให้ตามเทศกาล เช่น ปฏิทิน สมุดออกาไนเซอร์ กระเช้าของขวัญ
5. ประโยชน์ สิทธิพิเศษอื่นๆ ที่บริษัทพึงได้เพื่อส่งเสริมการขาย

ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเกณฑ์การส่งเสริมการขายที่บริษัทกำหนดไว้ และได้รับการอนุมัติจากฝ่ายจัดการของบริษัท

<u>ระเบียบการให้ของขวัญ ของกำนัล</u>

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเสนอของขวัญ ของกำนัล สิทธิประโยชน์พิเศษในรูปแบบต่างๆ เช่น ค่าบริการเพื่อการต้อนรับ การจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานภายนอก หรือบุคคลใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจ ยกเว้นการให้การเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามประเพณีนิยม การให้ส่วนลดการค้า และโครงการส่งเสริมการขายของบริษัท รวมถึงการไม่ให้ของขวัญ หรือของกำนัลที่มีค่าทั้งทางตรงและทางอ้อม แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เว้นแต่เป็นการมอบให้ตามเทศกาลประเพณีนิยม เช่นเดียวกับการมอบให้แก่ลูกค้าของบริษัท

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการให้ของขวัญตามเทศกาล ประเพณีนิยม แก่ลูกค้า คู่ค้า หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ติดต่องานกับบริษัทฯ โดยมีข้อกำหนดชัดเจนในแต่ละเทศกาล

บริษัทฯ ได้กำหนดส่วนลดทางการค้าไว้อย่างชัดเจนแก่ลูกค้า คู่ค้า หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่ติดต่องานกับบริษัทฯ ทั้งนี้การให้ของขวัญ ของกำนัล หรือส่วนลดทางการค้า ดังกล่าว จะคำนึงถึงการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม ที่ไม่เอาเปรียบคู่แข่งขัน

****

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee Charter) ฉบับนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ได้จัดตั้งขึ้นโดยการแต่งตั้งของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นองค์กรอิสระที่จะให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่างๆ เพื่อส่งเสริม ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอในรายงานประจำปีของบริษัท

2. องค์ประกอบ

2.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีจำนวนอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วย ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทั้งหมดต้องเป็นกรรมการอิสระ ที่มีคุณสมบัติครบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 ให้มีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้และและประสบการณ์ด้านการบัญชี หรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความเชื่อถือได้ของงบการเงิน

2.3 คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้ที่เหมาะสมมาทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คุณสมบัติ

3.1 ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง ของกรรมการอิสระ รายนั้นๆ ด้วย

3.2 ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

3.3 ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

3.4 ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

3.5 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

3.6 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

3.7 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เช่น การมีข้อตกลงใน Shareholders Agreement เกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ เพื่อเป็นตัวแทนและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

3.8 ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

3.9 ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

3.10 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3.11 ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

3.12 มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการตรวจสอบต้องสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3.13 กรรมการตรวจสอบไม่ควรเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 5 บริษัท เนื่องจากอาจมีผลให้การปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทใดบริษัทหนึ่งทำได้ไม่เต็มที่

4. วาระการดำรงตำแหน่ง

4.1 ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี

4.2 กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้

4.3 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการ บริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการตรวจสอบแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนแทน

4.4 สถานภาพของกรรมการตรวจสอบยุติลง เมื่อพ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท

5. หน้าที่และความรับผิดชอบ

5.1 สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

5.2 สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

5.3 สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

5.4 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท

5.5 ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ ที่พบจากการตรวจสอบ

5.6 พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ให้มีการดำเนินการเป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็น ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

5.7 พิจารณาให้ความเห็นชอบกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน หรือระเบียบว่าด้วยการตรวจสอบภายใน ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

5.8 อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการตรวจสอบ และงบประมาณของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบภายในครอบคลุมระบบการควบคุมและขั้นตอนการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

5.9 สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามประเด็นสำคัญที่ตรวจพบจากการตรวจสอบภายใน

5.10 พิจารณาทบทวนบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

5.11 ทบทวนกับฝ่ายบริหารในเรื่องนโยบายการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) การปฏิบัติตามนโยบาย และแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

5.12 สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการจัดทำบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (Management's Discussion and Analysis หรือ MD&A) ซึ่งเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท

5.13 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าว ต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์กำหนด

5.14 ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้น ให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

5.15 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

6. การประชุม

6.1 วาระการประชุม

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยการประชุมแต่ละครั้งมีการกำหนดวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมอย่างชัดเจน และจัดส่งเอกสารประกอบการประชุม ให้คณะกรรมการตรวจสอบและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้มีเวลาในการพิจารณาเรื่องต่างๆ หรือเรียกขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ทั้งนี้การกำหนดเรื่องราวต่างๆ สำหรับการประชุมให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

6.2 จำนวนครั้งการประชุม และผู้เข้าร่วมประชุม

- คณะกรรมการตรวจสอบต้องจัดให้มีการประชุมตามที่เห็นสมควรอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง
- ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ จะต้องมีกรรมการตรวจสอบ เข้าร่วมประชุมอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- คณะกรรมการตรวจสอบอาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในวาระการประชุมนั้นๆเข้าร่วมประชุมตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อหารือ ชี้แจง หรือตอบข้อซักถามได้

7. การรายงาน

7.1 ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

7.2 ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

ก. รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข. การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน

ค. การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

7.3 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

ก. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในบริษัท

ค. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ง. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

จ. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ฉ. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

ช. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)

ซ. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

8. ที่ปรึกษา

คณะกรรมการตรวจสอบสามารถขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญอิสระตามความเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทตามขอบเขตงานที่รับผิดชอบ โดยรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

9. การประเมินผลการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบควรประเมินผลการปฏิบัติงานโดยการประเมินตนเอง และรายงานผลการประเมินพร้อมทั้งปัญหาอุปสรรค ในการปฏิบัติงานที่อาจเป็นต้นเหตุให้การปฏิบัติงานไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกปี

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบฉบับนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554

****

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

1. องค์ประกอบและคุณสมบัติ

1.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 3 คนโดยในจำนวนนี้ต้องเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 คน

1.2 ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกกรรมการหนึ่งคนขึ้นเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

2. วาระการดำรงตำแหน่ง

2.1 กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

2.2 กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่เพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการมีความต่อเนื่อง

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

3.1 พิจารณาและนำเสนอโครงสร้าง องค์ประกอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการ และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ

3.2 พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

3.3 สรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ

3.4 เสนอแนะรายชื่อกรรมการบริษัทที่จะดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อยชุดต่างๆ ของบริษัท

3.5 พิจารณากลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งได้แก่ กรรมการผู้อำนวยการ รองกรรมการผู้อำนวยการ และผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการในกรณีที่มีตำแหน่งดังกล่าวว่างลง

3.6 พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและกรรมการผู้อำนวยการให้มีความเหมาะสม

3.7 พิจารณากำหนดเกณฑ์ในการประเมินผลกรรมการผู้อำนวยการ และนำเสนอให้คณะกรรมการ บริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ

3.8 ประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการผู้อำนวยการ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา

3.9 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปีสวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ โดยนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ให้ความเห็นชอบ

4. การประชุม

4.1 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องจัดให้มีหรือเรียกประชุมตามที่เห็นสมควร

4.2 ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมในการประชุมแต่ละครั้งอย่างน้อย 2 คนจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

4.3 มติที่ประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุมครบองค์ประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติ เกี่ยวกับเรื่องนั้น

5. <u>การรายงาน</u>

5.1 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ

5.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

ในปีที่ผ่านมาต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีของบริษัท โดยควรระบุถึงเรื่องต่อไปนี้ไว้ในรายงาน

ก. รายชื่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ข. จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ค. จำนวนครั้งการเข้าประชุมของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละคน

ง. เนื้อหาโดยสรุปของกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน

6. <u>ที่ปรึกษา</u>

6.1 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนสามารถขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญอิสระตามความเหมาะสม ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2553 เป็นต้นไป

****

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ นางฤชุกร สิริโยธิน, ดร.โชติมา พัวศิริ นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล และนายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ ซึ่งในระหว่างปีวันที่ 11 เมษายน 2568 นางฤชุกร สิริโยธิน ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัท จึงขอลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ แต่คงดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568 จึงได้แต่งตั้ง ดร.โชติมา พัวศิริ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบแทนตำแหน่งที่ว่างลง และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2568 มีจำนวน 8 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีรายนาม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมในรอบปี 2568
ดร. โชติมา พัวศิริ	ประธานกรรมการ	6/8
นางฤชุกร สิริโยธิน	กรรมการ	7/8
นางสาวเกศริน ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ	8/8
นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการ	8/8

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบ สรุปสาระสำคัญดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมทั้งงบการเงินรวมของ บริษัทและบริษัทย่อย และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีโดยมีความถูกต้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

- คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติ งานของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่องที่เป็นนัยสำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอรายงานการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ และดูแลให้มี การปฏิบัติเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเต็ล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันให้เกิดความเหมาะสมเป็นธรรม และเปิดเผยข้อมูลนั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) / รายงานประจำปี /One Report อย่างต่อเนื่อง

- คณะกรรมการตรวจสอบเสนอให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2569 ได้แก่ นายอธิพงศ์ อธิพงศ์สกุล หรือ นายวิชัย รุจิตานนท์ หรือ นางสาวอัจฉรา สุขในใบบุญ หรือ นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน หรือ นางสาวกุลธิดา ภาสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็น ผู้สอบบัญชี ของบริษัท ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทมีการเปิดเผยการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างครบถ้วน ชัดเจน และเชื่อถือได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการปฏิบัติงานในทุกด้าน ด้วยความโปร่งใส รอบคอบ ยุติธรรม ตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามที่ควรแล้ว

(ดร. โชติมา พัวศิริ)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
19 กุมภาพันธ์ 2569

รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัท จำนวน 3 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย พลเอกชาญชัย ยศสุนทร นายดุสิตเสนาภู่พิทักษ์ และ นางพรพรรณ ตันอริยกุล ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ครบวาระเดือนมกราคม 2568 ให้ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปอีก 3 ปี พร้อมกันนี้เสนอให้ พลเอกชาญชัย ยศสุนทร ทำหน้าที่เป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เช่นเดิม

ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน และในรอบปี 2568 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 1 ครั้ง สรุปดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมในรอบปี 2568
พลเอกชาญชัย ยศสุนทร (กรรมการอิสระ)	ประธานกรรมการ	1/1
นายดุสิต เสนาภู่พิทักษ์ (กรรมการอิสระ)	กรรมการ	1/1
นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ	1/1

สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทในปี 2569 อันได้แก่ ค่าบำเหน็จกรรมการ ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตลอดจนค่าตอบแทนกรรมการชุดย่อยนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เห็นว่าค่าตอบแทนแก่คณะกรรมการ มิได้มีการปรับเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2561-2568 ซึ่งเป็นเวลานานมากแล้ว อีกทั้งเมื่อผ่านภาวะวิกฤตของบริษัทในช่วงโควิด ซึ่งคณะกรรมการเสียสละไม่ขอรับค่าตอบแทนในช่วงนั้น ปัจจุบันสถานการณ์ดีขึ้นและเพื่อเป็นขวัญกำลังใจแก่คณะกรรมการ จึงได้เสนอให้ค่าตอบแทนกรรมการปีนี้ปรับสูงกว่าปีก่อนเล็กน้อย ทั้งนี้ ได้คำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ ที่ได้รับมอบหมาย และผลการปฏิบัติงาน รวมถึงผลประกอบการของบริษัทเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน และปัจจัยที่ อาจมีผลกระทบต่อกิจการหรือภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาและได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการบริษัทแล้ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณาเห็นว่าโครงสร้างกรรมการของบริษัท ยังขาดผู้มีความรู้ ความเข้าใจด้านกฎหมาย จึงเสนอกรรมการเข้าใหม่อีก 1 ท่าน ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติในปี 2569 โดยผ่านการพิจารณา และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ท้ายนี้ คณะกรรมการสรรหาฯ หวังว่าคณะกรรมการชุดนี้จะสามารถผลักดัน ให้บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

(พลเอกชาญชัย ยศสุนทร)
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
19 กุมภาพันธ์ 2569

ASIA
HOTEL