

	บริษัท	แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) "GRAND"
	วันก่อตั้ง	21 เม.ย. 2531 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน ณ วันที่ 7 ก.ค. 2546)
	สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,671 ลบ.
	อันดับเครดิตองค์กร	BB- / Negative (โดย TRIS เมื่อ 19 เม.ย. 2565)

จุดเด่นของธุรกิจ

1. ผลการดำเนินงานมีแนวโน้มดีขึ้น จากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม

- ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวต่อเนื่องจากการผ่อนปรนมาตรการจำกัดการเดินทาง และเปิดประเทศเมื่อกลางปี 2565 ส่งผลให้ EBITDA กลับมาเป็นบวก 95 ลบ. ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีผลขาดทุน 101 ลบ. และคาดว่าผลการดำเนินงานมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 ซึ่งเป็นฤดูท่องเที่ยว และจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ทยอยเดินทางเข้าประเทศต่อเนื่อง (จากข้อมูลของสำนักตรวจคนเข้าเมือง คาดว่าในปี 2565 จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศทั้งสิ้น 10 ล้านคน จากเดิมคาดว่าในปี 2565 จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศจำนวน 6 ล้านคน)
- โรงแรมมีอัตราการเข้าพักฟื้นตัวเป็น 55% ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีอัตราการเข้าพัก 19% โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่มีอัตราการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากอัตราการเข้าพัก 43% ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 เป็น 61% ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องจากในช่วงแรกนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เดินทางเข้ามาเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง และเลือกพักโรงแรมระดับ 5 ดาวก่อน โรงแรมของบริษัทฯ จึงได้รับการตอบรับค่อนข้างดีสะท้อนจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นข้างต้น

2. ผลการดำเนินงานมีแนวโน้มดีขึ้น จากการเปิดโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565

- ในปี 2565 บริษัทฯ มีแผนโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง จากโครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ (รับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า) มูลค่าโครงการ 5,900 ลบ. โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 โครงการดังกล่าวมียอดโอนแล้ว 614 ลบ. และมี Backlog ทั้งหมด 2,078 ลบ. ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมดภายในปี 2566

3. กระจายความเสี่ยงจากธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์

- บริษัทฯ กระจายความเสี่ยงจากธุรกิจโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการร่วมลงทุนในธุรกิจดูมมียอย่างกับกลุ่มวัฒนชัยรับเบอร์เมท ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์กว่า 30 ปี มีชื่อเสียงด้านคุณภาพ พร้อมทั้งฐานลูกค้าทั้งใน และต่างประเทศ ปัจจุบันสามารถเดินการผลิตเพื่อจำหน่ายแล้ว 4 สายการผลิต โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตสำหรับการส่งออก คาดว่าจะได้ภายในสิ้นปี 2565 และจะสามารถเริ่มส่งสินค้าไปยังต่างประเทศได้ในปี 2566

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ชำระคืนหุ้นกู้ GRAND234A จำนวน 576.50 ลบ. และใช้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ / หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/หรือ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่

ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้จากผลกระทบของ COVID - 19

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ปัจจุบันสถานการณ์ COVID - 19 ปรับตัวดีขึ้น สะท้อนจากอัตราการเข้าพักที่ฟื้นตัวจาก 19% ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 เป็น 55% ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถปรับราคาห้องพักได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิด COVID - 19 โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ สามารถปรับราคาห้องพักได้สูงกว่าช่วงก่อนเกิด COVID - 19 แล้ว ทำให้ EBITDA กลับเป็นบวกอีกครั้ง จากติดลบ 101 ลบ. ในไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นบวก 95 ลบ. ในไตรมาส 3 ปี 2565
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากโครงการ ไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ผ่านมา (รับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรร่วมค้า) โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 โครงการดังกล่าวมี Backlog ทั้งหมด 2,078 ลบ. ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมดภายในปี 2566 นอกจากนี้คาดว่าจะตั้งปี 2566 จะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจดูมมียอย่าง ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ช้ากว่าคาด อาจกระทบต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 มียอดขายรวม 3,182 ลบ. คิดเป็น 73% ของมูลค่าโครงการ อย่างไรก็ตามยอดขายโครงการถึงจุดคุ้มทุนของบริษัทฯ แล้ว (ถึงจุดคุ้มทุนเมื่อมียอดขาย 70%) ดังนั้น แม้จะมีความล่าช้าในส่วนของยอดขาย แต่การพัฒนาโครงการดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุน อีกทั้งบริษัทฯ ได้วางแผนดำเนินการร่วมกับ Agency ในการทำโปรโมชั่นพิเศษ เพื่อเร่งยอดขาย และยอดโอน และจัดหาระบบให้ลูกค้าเยี่ยมชมออนไลน์ เพื่อเร่งยอดขายต่างชาติ
- ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 โครงการไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยมียอดโอนจำนวน 614 ลบ. และมี Backlog คงเหลือรอโอนอีกจำนวน 2,078 ลบ. (รับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรร่วมค้า) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมดภายในปี 2566 ซึ่งโครงการดังกล่าวจะช่วยเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ด.

สรุปผลประกอบการ

ณ สิ้นงวด	2563	2564	9M/2565
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	13,508	17,596	18,847
หนี้สินรวม (ลบ.)	10,397	13,215	14,777
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	3,111	4,381	4,070
รายได้รวม (ลบ.)	1,144	650	1,227
กำไรขั้นต้น (ลบ.)	(40)	(327)	270
ขาดทุนสุทธิ (ลบ.)	(1,041)	(1,735)	(790)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.30	24.98	40.70
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	(4.02)	(63.46)	24.55
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(90.99)	(267.06)	(64.35)
อัตรารักษาสภาพคล่อง (เท่า)	0.70	0.67	0.77
อัตรารักษาหนี้สินต่อทุน (เท่า)	3.34	3.02	3.63
อัตรารักษาหนี้สินสุทธิต่อทุน (เท่า) ^{1/}	2.52	1.25	1.38
อัตรารักษาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ			
EBITDA (เท่า) ^{2/}	N/A	N/A	N/A
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(0.40)	(0.51)	0.04
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.06)	(0.11)	(0.01)*
อัตรารักษาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	19.68	12.72	0.00
อัตรารักษาหนี้ผูกพันต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	71.14	42.65	62.61
อัตรารักษาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	22.57	14.99	0.00

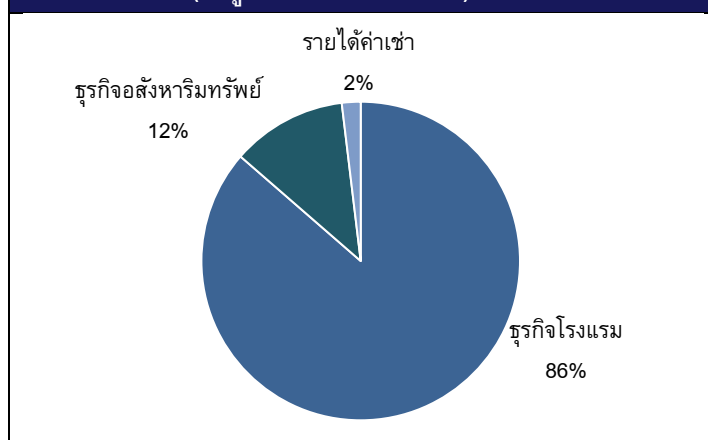
ผู้สอบบัญชีคือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด

* ปรับข้อมูลเป็นต่อปี (Annualized) โดยการใช้ตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือนมาคำนวณ

^{1/} บริษัท ต้องดำรงอัตรารักษาหนี้สินสุทธิต่อทุนไว้ไม่ต่ำกว่า 3.50 เท่า สำหรับหุ้นกู้ GRAND235A กับ หุ้นกู้ GRAND234A และต้องดำรงไว้ไม่ต่ำกว่า 3.00 เท่า สำหรับหุ้นกู้รุ่นอื่น ๆ

^{2/} ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก EBITDA ติดลบ

โครงสร้างรายได้ (ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2565)



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

- ธุรกิจโรงแรม**
 - บริษัท ประกอบกิจการโรงแรมในระดับ 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และว่าจ้างกลุ่มเครือข่ายโรงแรมระดับสากลมาบริหารได้แก่ กลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation โดยโรงแรมของกลุ่มบริษัท ในปัจจุบัน เช่น โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ฯ , โรงแรมเดอะเวสต์อิน แกรนด์ สุขุมวิท และ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**
 - บริษัท พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในรูปแบบคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าในตลาดบน เช่น ไฮด์ สุขุมวิท 11 ไฮด์ไฮเทค ทองหล่อ และโครงการอมาธาธา เรสซิเดนเชส ระยอง
- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่**
 - พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ซึ่งอยู่ในพื้นที่ส่วนของโรงแรมของบริษัท อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และโครงการดิ อัลเลซ์ เป็นต้น
- ธุรกิจผลิตถุงมือยาง**
 - บริษัท ร่วมลงทุนกับบริษัท วัฒนะชัย รับเบอร์เมท จำกัด โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นฝ่ายละ 50% เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตถุงมือยาง จำนวน 8 สายการผลิต กำลังการผลิต 1,200 ล้านชิ้นต่อปี ปัจจุบันติดตั้งแล้วเสร็จ 4 สายการผลิต และอีก 4 สายการผลิตที่เหลืออยู่ในระหว่างปรับปรุงแผนคาดว่าจะดำเนินการติดตั้งแล้วเสร็จในปี 2567

โอกาสของธุรกิจ

- ผลดำเนินงานมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในส่วนของธุรกิจโรงแรม**
 - ธุรกิจโรงแรมของบริษัท มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องสอดคล้องกับการท่องเที่ยวในประเทศไทย
 - ธุรกิจโรงแรมของบริษัท มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องสอดคล้องกับการท่องเที่ยวในประเทศไทยจากที่ภายหลังมีการผ่อนปรนมาตรการการเดินทาง และเปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศเมื่อวันที่ 1 ก.ค. 65 ที่ผ่านมา ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศมากขึ้น
 - จากข้อมูลของสำนักตรวจคนเข้าเมือง คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเดินทางเข้าประเทศไทย 10 ล้านคน ปรับเพิ่มจากเดิมที่คาดว่าจะมีทั้งหมด 6 ล้านคน โดยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศสะสมแล้วที่ 5 ล้านคน ดังนั้น หากจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศตามประมาณการข้างต้น จึงคาดว่าจะฟื้นตัวขึ้นเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัว และจะช่วยให้ผลดำเนินงานของบริษัท ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในอนาคต

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ 19 กันยายน 2565)

1	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	35.48%
2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	8.58%
3	CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited	4.75%
4	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	4.50%
5	MR. MAN WAI YIN	3.21%
6	นายวิเลิศ วัฒนศิริสัมพันธ์	2.12%
7	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.49%
8	นายสันต์पाल ศิลป์เขาวลา	0.91%
9	นายกรินทร์ นฤหาล้า	0.85%
10	นางวินิตา ศรีชวาลา	0.80%
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	37.31%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ด.

ความสามารถในการชำระหนี้

- บริษัทฯ มี EBITDA ที่ปรับให้เต็มปีด้วยข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน ติดลบ 2 ลบ. ในขณะที่มีภาระผูกพันในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาทั้งหมด 4,405 ลบ. ประกอบไปด้วยต้นทุนทางการเงินที่ปรับให้เต็มปีด้วยข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน 855 ลบ. และหนี้ระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 3,550 ลบ. แบ่งเป็น หุ้นกู้ 3,117 ลบ. เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 270 ลบ. และหนี้สินตามสัญญาเช่า 163 ลบ. แสดงให้เห็นว่า EBITDA ของบริษัทฯ ไม่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา
- ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาได้ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 5,662 ลบ. ส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันที่ครบกำหนดในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาได้ทั้งหมด แม้ว่าธุรกิจจะยังมี EBITDA ติดลบก็ตาม

วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ**ผลประกอบการปี 2564**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 650 ลบ. ลดลง 495 ล้านบาท หรือประมาณ 49% จากปี 2563 จากการลดลงของรายได้ธุรกิจโรงแรม และยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้มีผลขาดทุนขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 40 ลบ.ในปี 2563 เป็น 327 ลบ. นอกจากนี้ในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการต่อคำสิทธิทรัพย์สินโรงแรม ซึ่งเป็นรายการพิเศษ 560 ลบ. ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 1,041 ลบ.ในปี 2563 เป็น 1,735 ลบ.ในปี 2564

ผลประกอบการ 9 เดือนแรกปี 2565

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,227 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848 ล้านบาท หรือประมาณ 224% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลาย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัว มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามามากขึ้นจากการเปิดประเทศ อีกทั้งยังสามารถปรับราคาห้องพักให้สูงขึ้น
- การเพิ่มขึ้นของรายได้รวมข้างต้นส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิรวม 790 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 203 ล้านบาท หรือประมาณ 20% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- ในช่วง 9 เดือนปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 349 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ขาดทุน 324 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 กับปี**2564**

- ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 18,847 ลบ. เพิ่มขึ้น 1,251 ลบ. หรือประมาณ 7% จากปี 2564 จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มมากขึ้น
- บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,777 ลบ. เพิ่มขึ้น 1,562 ลบ. หรือประมาณ 12% จากปี 2564 จากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,070 ล้านบาท ลดลง 331 ล้านบาท หรือประมาณ 7% จากปี 2564 จากกำไรสะสมที่ลดลง
- จากการเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินข้างต้น ทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มจาก 3.02 เท่า ในปี 2564 เป็น 3.63 เท่า ในไตรมาส 3 ปี 2565 และอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิเพิ่มจาก 1.25 เท่าในปี 2564 เป็น 1.38 เท่า ในไตรมาส 3 ปี 2565 ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไม่ให้เกินกว่า 3.50 เท่า

ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ (ถุงมือยาง)****ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- แม้บริษัทฯ จะไม่เคยมีประสบการณ์ในธุรกิจถุงมือยาง แต่ผู้ร่วมลงทุน บจก.วิวัฒน์ชัย รับเบอร์เมท มีประสบการณ์มากกว่า 30 ปี และมีฐานลูกค้าทั้งใน และต่างประเทศ รวมถึงรู้ขั้นตอนการผลิต และวิธีดำเนินงานเป็นอย่างดี
- ในช่วงกลางปี 2565 ที่ผ่านมาสามารถติดตั้ง และเริ่มผลิตเพื่อจำหน่ายแล้ว 4 สายการผลิต ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตสำหรับการส่งออกถุงมือยางไปยังต่างประเทศ (ปัจจุบันสามารถผลิตและจำหน่ายได้ภายในประเทศเท่านั้น) โดยคาดว่าจะได้รับใบอนุญาตภายในสิ้นปี 2565
- สำหรับการติดตั้งสายการผลิตที่ 5 - 8 ปัจจุบันอยู่ในช่วงปรับปรุงแผนแบบ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2567

2. ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอาจกระทบต่อต้นทุนในการก่อสร้างโครงการ**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง โดยโครงการทั้งหมดของบริษัทฯ ได้แก่ 1)โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, 2)โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ(ร่วมทุน) และ 3)โครงการอมารารา เรสซิเดนเชส ระยอง เฟสแรก ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการขายโครงการ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างจึงไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

- สำหรับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต บริษัทฯ ได้มีการบริหารงานก่อสร้างเพื่อจัดการและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

3. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการใหม่

บริษัทฯ มีโครงการระหว่างพัฒนาขนาดใหญ่ 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม ไฮท์ ริเวอร์เบย์ เจริญนคร มูลค่าโครงการ 6,764 ล้านบาท และโครงการ Mixed-used ในจังหวัดระยอง ประกอบด้วยโครงการวิลล่า และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,000 ล้านบาท ซึ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพที่มีความเสี่ยงที่จะมีรายได้ลดลงในอนาคต

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- สำหรับโครงการ Mixed-used ที่จังหวัดระยองของบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่ละส่วน โดยจะเริ่มพัฒนาจากโครงการวิลล่าเป็นส่วนแรก ซึ่งได้แบ่งพัฒนาเป็นเฟสย่อยทั้งหมด 6 เฟส ทำให้ไม่ต้องใช้แหล่งเงินทุนเป็นจำนวนมาก และสามารถใช้กระแสเงินสดจากการขายโครงการกลับมาเป็นเงินลงทุนในส่วนถัดไป โดยปัจจุบันเฟสแรกได้สร้างเสร็จแล้วจำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 626 ลบ. และได้เริ่มเปิดขายแล้วในช่วงเดือนสิงหาคม 2565
- สำหรับโครงการ ไฮด์ ริเวอร์ เบย์ เป็นโครงการร่วมทุน (JV) กับ Property Perfect และ Sumitomo Forestry ซึ่งจะช่วยลดจำนวนเงินลงทุนที่บริษัทฯ ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวอยู่ในระหว่างการวางรูปแบบโครงการ
- ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุน 60-70% จากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ส่วนที่เหลือจะมาจากกระแสเงินสดภายใน และจะชำระคืนเมื่อสามารถขายโครงการได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอที่จะพัฒนาโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ในอนาคต ได้ทั้งหมด

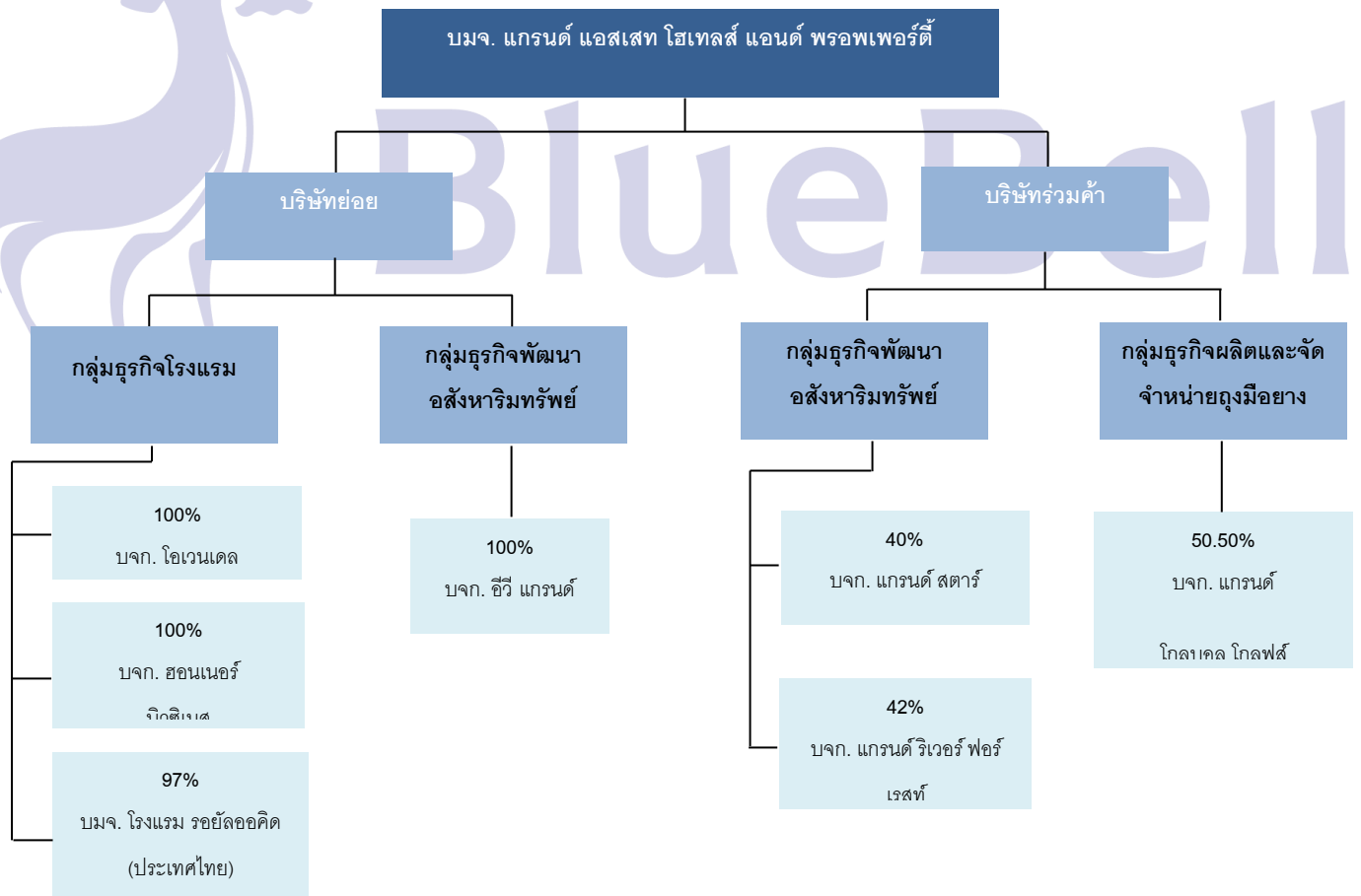
โครงการอสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2565)

โครงการในปัจจุบัน	เปิดตัว (ปี)	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ยอดขาย (ลบ.)	ยอดโอน (ลบ.)	Backlog (ลบ.)	คงเหลือ (ลบ.)	หมายเหตุ
ไฮด์ สุขุมวิท 11	2558	4,367	3,182	3,157	25	1,185	
ไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ (ร่วมทุน)	2562	5,900	2,692	614	2,078	3,208	เริ่มโอน Q3/2565
โครงการอมาธารา เรสซิเดนเชส ระยอง (เฟส1)	2565	626	-	-	-	626	เปิดขายแล้วในช่วง Q3/2565
รวม		10,893	5,874	3,771	2,103	5,019	

ธุรกิจโรงแรมภายใต้บริษัทฯ และบริษัทในเครือ

ชื่อโรงแรม	สถานที่	ภายใต้บริษัท
โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	กรุงเทพฯ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	กรุงเทพฯ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
โรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทลส์และทาวเวอร์ส	กรุงเทพฯ	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	หัวหิน	บริษัท ออนเนอร์ บีวชีเนส จำกัด
โรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	หัวหิน	บริษัท โอเวนเดล จำกัด
โรงแรมในอนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง	ระยอง	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทในกลุ่ม (ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2565)



- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.