

### 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

#### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นรากฐานสำคัญต่อการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินธุรกิจเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรในการสร้างผลกำไร สู่การรักษามูลค่าของหุ้นของผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯจึงจัดให้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรไว้เพื่อเป็นเครื่องมือในการสื่อสารและสร้างความเข้าใจในกระบวนการบริหารความเสี่ยงแก่ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งกรอบการบริหารความเสี่ยง ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในการประชุมครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 (ภายหลังการแปรสภาพ) ต่อมากรอบการบริหารความเสี่ยงฉบับแก้ไขได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในการประชุมครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

#### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
2. ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง
3. มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

การลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดในเอกสารฉบับนี้อย่างถี่ถ้วนและควรใช้ วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหัวข้อนี้รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสาร ฉบับนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัท

ความเสี่ยงที่ระบุด้านล่างเป็นความเสี่ยงบางประการที่สำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัท อาจไม่ทราบถึงความเสี่ยงอื่นๆ นอกจากที่ระบุไว้ หรืออาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ในขณะนี้บริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญในอนาคตต่อการ ดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้ อาจส่งผล กระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลที่ระบุไว้ในหัวข้อนี้ประกอบกับข้อความที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (forward-looking statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอน เช่น การใช้ถ้อยคำ ว่า “เชื่อว่า” “คาดการณ์ว่า” “คาดว่าจะ” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” “เสี่ยงต่อ” “มุ่งต่อ” “ควรที่จะ” หรือถ้อยคำในลักษณะ ใกล้เคียง เป็นต้น ตลอดจนคำเตือนที่เกี่ยวกับข้อความที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตในส่วนอื่นๆ ของเอกสาร ฉบับนี้ด้วย นอกจากนี้ โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การ เปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ ถึงเหตุการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของบริษัท ในปัจจุบัน ซึ่งมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ใน อนาคต ดังนั้น ผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลมาจากปัจจัย บางประการซึ่งรวมถึงการเกิดความเสี่ยงตามที่ปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้ และในส่วนอื่นๆ ของเอกสารฉบับนี้

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ธุรกิจโรงแรมมีความเสี่ยงหลายประการที่ต้องพิจารณารวมถึงผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบ ต่อการดำเนินงาน เช่น ความผันผวนของอุตสาหกรรม การเปลี่ยนแปลงของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ และ ผลกระทบจากสถานการณ์ที่ไม่คาดฝัน ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท การจัดการความเสี่ยงจึงเป็น สิ่งสำคัญในการปกป้องและบรรเทาความเสียหายต่อธุรกิจโรงแรม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพช่องทางการขาย และ การปรับสัดส่วนการขายเพื่อรับมือกับความเปลี่ยนแปลง นอกจากความเสี่ยงที่จะกล่าวถึงต่อไปแล้วนั้น บริษัทฯ ตระหนักดีว่าด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่ธุรกิจจะต้องเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วอาจมีความไม่ แน่นนอนอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ บริษัทฯ จึงมีการติดตามปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิด ขึ้นกับบริษัทฯ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ด้วย

### 2.2.2 ความเสี่ยงด้านอุตสาหกรรมในธุรกิจโรงแรมและการบริการจากความผันผวนของอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว

การประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและ ชาวต่างประเทศ ธุรกิจโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงภายนอกที่ก่อให้เกิดความผันผวนของ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นปัจจัยที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกและความผันผวนทาง เศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและพฤติกรรมการเดินทางของนักท่องเที่ยว ความขัดแย้งและสถานการณ์ทาง ภูมิรัฐศาสตร์ การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เหตุการณ์ด้านความปลอดภัย ตลอดจนการ

เปลี่ยนแปลงนโยบายหรือมาตรการด้านการเดินทางและการตรวจคนเข้าเมืองของแต่ละประเทศ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยว อัตราการเข้าพัก ราคาห้องพัก และรายได้ของธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

สำหรับประเทศไทย ในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว รวมถึงสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยอยู่ที่ประมาณ 32.97 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.23 จากปี 2567 ขณะที่รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 1.54 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.71 อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวภายในประเทศยังมีความแข็งแกร่ง โดยคนไทยเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศประมาณ 202.37 ล้านครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.70 และสร้างรายได้ประมาณ 1.17 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.69

ในด้านตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ การลดลงของนักท่องเที่ยวจีนยังคงเป็นปัจจัยสำคัญ โดยในปี 2568 นักท่องเที่ยวจีนมีจำนวนประมาณ 4.47 ล้านคน ลดลงร้อยละ 33.55 จากปีก่อน ขณะที่ตลาดที่มีการเติบโต ได้แก่ อินเดียซึ่งมีนักท่องเที่ยวประมาณ 2.49 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.82 และรัสเซียประมาณ 1.90 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.80 สะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของการกระจายฐานนักท่องเที่ยวและการลดการพึ่งพาทลาดใดตลาดหนึ่งมากเกินไป

สำหรับปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวไทยยังมีแนวโน้มฟื้นตัว แต่เผชิญความไม่แน่นอนจากภาวะเศรษฐกิจโลก ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ราคาพลังงาน ความผันผวนของค่าเงิน และข้อจำกัดด้านการเชื่อมต่อทางอากาศ โดย ททท. ได้ปรับทิศทางการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากการมุ่งเน้นปริมาณนักท่องเที่ยวไปสู่แนวทาง “Value over Volume” โดยให้ความสำคัญกับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ การใช้จ่ายต่อทริปที่สูงขึ้น การพำนักระยะยาว และการกระจายรายได้สู่พื้นที่ต่าง ๆ ทั้งนี้ ททท. ประเมินจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 ที่ประมาณ 30–34 ล้านคน และตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้จากการท่องเที่ยวควบคู่กับการยกระดับคุณภาพของอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังคงดำเนินมาตรการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การส่งเสริมตลาดนักท่องเที่ยวคุณภาพ การขยายตลาดระยะไกล (Long-haul) การเพิ่มความร่วมมือกับสายการบินและแพลตฟอร์มการท่องเที่ยวออนไลน์ การพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ กีฬา และประสบการณ์ รวมถึงมาตรการส่งเสริมความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของประเทศไทยผ่านโครงการ “Trusted Thailand”

เพื่อรองรับความผันผวนของอุตสาหกรรมดังกล่าว บริษัทจึงมุ่งเน้นการกระจายความเสี่ยงด้านฐานลูกค้า โดยหลีกเลี่ยงการพึ่งพานักท่องเที่ยวจากประเทศใดประเทศหนึ่งเป็นหลัก และเพิ่มความหลากหลายของกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านสัญชาติและวัตถุประสงค์ของการเดินทาง โดยให้ความสำคัญกับตลาดที่มีศักยภาพและกำลังซื้อสูง เช่น อินเดีย รัสเซีย ยุโรป ตะวันออกกลาง และตลาดระยะไกล รวมถึงการขยายฐานลูกค้าองค์กร (Corporate) กลุ่มประชุมและสัมมนา (MICE) และกลุ่มผู้เข้าพักระยะยาว (Long Stay) เพื่อสร้างรายได้ที่มีความต่อเนื่องและลดความผันผวนของรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

บริษัทฯ จะยังคงติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์อย่างใกล้ชิด พร้อมปรับกลยุทธ์ด้านการตลาด การกำหนดราคา และการบริหารช่องทางการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ รวมถึงให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นด้านคุณภาพและความปลอดภัย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

ทั้งนี้ สถานการณ์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศไทยและกัมพูชายังคงเป็นปัจจัยที่ต้องติดตาม เนื่องจากความขัดแย้งบริเวณชายแดนที่เกิดขึ้นในปี 2568 ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการเดินทางในบางพื้นที่ และสถานการณ์ยังมีความเปราะบางในปี 2569 ดังนั้น หากสถานการณ์ยืดเยื้อหรือทวีความรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว การเดินทางระหว่างประเทศ และบรรยากาศการท่องเที่ยวโดยรวมของประเทศไทยได้

## 2.2.3 ความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและอาศัยชื่อเสียงของโรงแรม

ท่ามกลางภาวะที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทยลดลง ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งในด้านราคา ด้านบริการ และการนำเสนอประสบการณ์ รวมถึงการแข่งขันในระดับภูมิภาค ส่งผลให้โรงแรมต้องปรับใช้กลยุทธ์กระจายความเสี่ยงโดยขยายฐานนักท่องเที่ยวให้มีความหลากหลายไม่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง สถานการณ์ดังกล่าวได้ผลักดันให้หลายโรงแรมต้องใช้กลยุทธ์เชิงรุกเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวมากขึ้น จึงส่งผลให้การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมเข้มข้นยิ่งขึ้นโดยเฉพาะจากการแข่งขันด้านราคา เนื่องจากนักท่องเที่ยวสามารถเปรียบเทียบราคาที่พักบนแพลตฟอร์ม OTA ได้อย่างสะดวก ธุรกิจโรงแรมจึงต้องปรับกลยุทธ์ด้านราคาอย่างทันท่วงทีและให้โปรโมชั่นพิเศษต่าง ๆ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน รวมทั้งมีการแข่งขันด้านบริการและการนำเสนอประสบการณ์เพื่อดึงดูดความสนใจนักท่องเที่ยวที่มองหาประสบการณ์ที่แปลกใหม่และบริการที่ใส่ใจรายละเอียด ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ยกระดับการบริการ, การจัดกิจกรรมสร้างประสบการณ์ และการพัฒนาคอนเซ็ปต์โรงแรมในรูปแบบเฉพาะ เช่น Wellness resort หรือ Eco-hotel นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมยังได้รับผลกระทบจากการแข่งขันในระดับภูมิภาค โดยที่ผ่านมาธุรกิจโรงแรมไทยต้องเผชิญแรงกดดันจากประเทศคู่แข่งในภูมิภาคที่เร่งพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างจริงจัง ขณะเดียวกัน เช่น โรงแรมระดับโลกยังขยายการลงทุนในเมืองท่องเที่ยวของอาเซียนอย่างต่อเนื่องทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการ (Hospitality) คิดเป็นร้อยละประมาณ 23.92 และ ประมาณ 54.67 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยในธุรกิจโรงแรมและการบริการ บริษัทฯ ต้องแข่งขันกับบริษัทต่าง ๆ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม ทั้งในระดับสากล ระดับภูมิภาค และระดับท้องถิ่น ทั้งในด้าน ทำเลที่ตั้ง อัตราค่าห้องพัก ขนาดของอสังหาริมทรัพย์ จำนวนห้องพักที่สามารถรับรองลูกค้าผู้เข้าพัก คุณภาพของที่พักรับรอง และบริการของแบรนด์ระดับการให้บริการ ความพึงพอใจของลูกค้า สิ่งอำนวยความสะดวก ความสามารถในการได้รับและใช้คะแนนสะสมในโครงการเพื่อส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Loyalty Program) นอกจากนี้ คู่แข่งของบริษัทฯ อาจมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับและมีทรัพยากรทางการเงินและการตลาดที่สูงกว่า ซึ่งอาจทำให้คู่แข่งเหล่านั้นสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงขยายและพัฒนาศักยภาพทางการตลาดในแนวทางที่มีผลกระทบต่อศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ ซึ่งมีผลทำให้รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และส่วนแบ่งตลาดของบริษัทฯ อาจลดลง ทั้งนี้ ปัจจัยต่าง ๆ หลายปัจจัยที่แฝงอยู่ในอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรมและการบริการ และที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างคงที่ของการบริหารจัดการและการเป็นเจ้าของโรงแรม ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ดอกเบี้ย ค่าเช่า ค่าภาษีที่ดิน ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคาร และค่าสาธารณูปโภค ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้อาจเพิ่มในอัตราที่สูงกว่ารายได้ของบริษัทฯ และ/หรือ อาจไม่สามารถทำให้ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงได้
- การแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นจากโรงแรมอื่น ๆ ในตลาด อาจมีผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักและรายได้ของโรงแรมของบริษัทฯ
- การสร้างความแตกต่างด้านคุณภาพของการให้บริการโรงแรม การบริการ และผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งของบริษัทฯ
- การกำหนดราคาห้องพักให้สามารถแข่งขันได้และสอดคล้องกัน รวมถึงการบรรลุตามความคาดหวังของลูกค้าในความคุ้มค่า และ
- การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์หรือการเปลี่ยนแปลงการบังคับใช้กฎเกณฑ์ในประเทศไทย เช่น กฎหมายด้านสาธารณสุข กฎหมายเกี่ยวกับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับสุรา และกฎหมายและกฎเกณฑ์เกี่ยวกับ

ความสัมพันธ์กับลูกค้า เช่น การกำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำและจำนวนชั่วโมงทำงานสูงสุด การทำงานล่วงเวลา สภาพการจ้าง การจ้างและสิ้นสุดการจ้าง และใบอนุญาตการทำงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานต่าง ๆ จากภาครัฐที่จำเป็นต้องดำเนินการโรงแรมของบริษัทฯ รวมถึงการจัดเตรียมและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

- ความน่าสนใจและการรับรู้ถึงสภาพความปลอดภัยของประเทศในฐานะเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดต่างประเทศบางแห่ง เหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบต่อความปลอดภัยนี้จะส่งผลกระทบทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รวมทั้งโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย
- การแพร่ระบาดของโรคภัยต่าง ๆ เช่น โรคโควิด-19
- ปัจจัยอื่นๆ เช่น ความนิยมของจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวหรือรูปแบบการท่องเที่ยวของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ประสิทธิภาพและเส้นทางการเดินทางของสายการบินที่ลดลง ราคาน้ำมันและต้นทุนการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งที่พักที่มีอุปทานส่วนเกินในแต่ละตลาดที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอาจจำกัดความสามารถของบริษัทฯ ในการเพิ่มอัตราค่าห้องพักหรืออัตราการเข้าพักได้

นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) เป็นธุรกิจบริการที่อาศัยความพึงพอใจของผู้เข้าพักและ/หรือผู้ที่เข้ามาใช้บริการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถให้บริการและความสะดวกสบายในระดับที่สร้างความพึงพอใจและประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าได้ หรือเกิดความผิดพลาดในการให้บริการของบริษัทฯ อาจเกิดส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และความนิยมของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ของบริษัทฯ รวมถึงก่อให้เกิดข่าวสารในเชิงลบได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบเชิงลบกับผลประกอบการของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับกิจการร่วมค้า เพื่อเป็นผู้บริหารโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าบริหารโครงการเป็นสองส่วนหลักได้แก่ ค่าบริหารโครงการช่วงก่อนเปิดดำเนินการโครงการ ซึ่งเป็นอัตราตามที่ตกลงกับกิจการร่วมค้า และค่าบริหารโครงการตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการโครงการเป็นต้นไป ซึ่งแปรผันจากผลดำเนินงานของโครงการ ดังนั้น หากผลการดำเนินงานของโครงการของกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ลดลงจะส่งผลให้ทั้งรายได้ค่าบริหารโครงการ และกำไรของบริษัทฯ ลดลง

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของบริษัทฯ มีจุดเด่น กลุ่มลูกค้า และทำเลที่ตั้งที่แตกต่าง โดยในแต่ละโครงการที่เปิดดำเนินการ บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างไปตามพื้นที่ และชุดความจำเพาะของพื้นที่ตั้งเป็นจุดขาย เช่น

- (1) โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา แพลมฉบับ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางไปยังย่านการค้าและแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญ โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัยเกษตรวิทยาเขตศรีราชา เขตอุตสาหกรรมแพลมฉบับ และย่านธุรกิจที่สำคัญของอำเภอศรีราชา โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ ผู้เข้าพักระยะยาวชาวต่างชาติ (Expatriate) ที่ทำงานในบริเวณใกล้เคียง หรือกลุ่มพนักงานที่เดินทางมาตามโรงงาน/สาขาของบริษัท นักเดินทางธุรกิจ และนักท่องเที่ยว

- (2) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง ตั้งอยู่ที่ อ่าวนาง อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ ใกล้หาดอ่าวนาง ตลาดกลางคืน และท่าเรือที่สามารถเดินทางไปเกาะเจมส์บอนด์ เกาะพีพี ไร่เลย์ และพื้นที่อื่น ๆ ใกล้เคียง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
- (3) โรงแรมไอบิส หัวหิน ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรเกษม หัวหิน 87 ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวหลากหลาย เช่น ตลาดจ๊กจั่นหรือซิเคต้า ห้างสรรพสินค้าหัวหินมาร์เก็ตวิลเลจ หัวหิน วัดเขาตะเกียบ สวนน้ำวานานาวา หัวหิน และไร่อรุณหัวหินฮิลล์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมคือนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ รวมไปถึงผู้ที่มางานมหกรรมต่างๆ อาทิ งานวิ่งมาราธอน

นอกจากนี้ เพื่อเสริมสร้างความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจ ความเอาใจใส่ในการให้บริการ รวมทั้งสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เข้าพักในโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ บริษัทฯ มีช่องทางให้ผู้เข้าพักได้แสดงความคิดเห็นและความพึงพอใจในการเข้าพักและการบริการ ผ่านทางการทำแบบสำรวจการให้บริการ โดยบริษัทฯ จะนำข้อมูลเหล่านั้นไปปรับปรุงข้อผิดพลาดและพัฒนาการให้บริการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

#### **2.2.4 ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง : แนวโน้มต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น คุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ**

ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทฯ ทำสัญญาก่อสร้างแบบ Turn Key จึงไม่ต้องจ้างแรงงานก่อสร้างเองโดยตรง โดยบริษัทฯ จะวางแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานที่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด หรือผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจนก่อให้เกิดความเสียหาย เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ทำให้บริษัทฯ ต้องสรรหาและจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติผิดสัญญา ทำให้การก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2568 จากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่าง ไทย-กัมพูชา ที่ส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในหลายภาคส่วนรวมทั้งแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยเฉพาะช่างปูนและช่างปูกระเบื้องซึ่งส่งผลกระทบต่อปริมาณโครงการที่สูงขึ้นในการจัดหาแรงงานทดแทน หรือการปรับเปลี่ยนการใช้วัสดุทดแทน รวมทั้งการพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการทบทวนและกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพและตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในการตรวจสอบงานทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สัญญารับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ ยังมีการรับประกันผลงานของผู้รับเหมา ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน จึงส่งผลให้ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีภาระทางต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากคุณภาพผลงานของผู้รับเหมา ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลกระทบสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และ บรรษัทภิบาล ซึ่งเป็นกลไกสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน หนุนการเติบโตของผลประกอบการอย่างมั่นคงและช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานทั้งในด้านภาพลักษณ์และสร้างโอกาสให้สินค้าและบริการเป็นที่ยอมรับจาก ผู้บริโภค สามารถลดต้นทุน

จากการดำเนินงาน สร้างความเชื่อมั่นให้กับพันธมิตร เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน สร้างความได้เปรียบในเชิงแข่งขันมากขึ้น บริษัทฯ จึงมุ่งดำเนินธุรกิจตามหลัก ESG มาโดยตลอด

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และกระบวนการอยู่อาศัยของชุมชนรอบโครงการ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การเกิดฝุ่นละออง น้ำทิ้ง เสียงดัง ที่อาจเกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนด อันเป็นการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) และบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงทางด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

#### การจัดการความเสี่ยงทางด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง

| ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย                                                    | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | มาตรการติดตามตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>คุณภาพอากาศ</b><br>-ปริมาณฝุ่น บริเวณพื้นที่โครงการ ไม่เกินปริมาณที่กฎหมายกำหนด | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้อุทธรณ์ส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างล้างเศษดินโคลนออกจากล้อรถ ก่อนออกจากพื้นที่ก่อสร้าง ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ</li> <li>- ฉีดพรมน้ำบริเวณถนนทางเข้าโครงการและภายในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง</li> <li>- เก็บกวาดเศษดิน ทราย ที่ตกบนพื้นที่ถนนทาง เป็นประจำอย่างน้อยวันละ 2 รอบ ในช่วงก่อนเที่ยงและช่วงเย็นหลังเลิกงาน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง และเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ทาง</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดตามตรวจสอบคุณภาพอากาศ พื้นที่ก่อสร้างต้องไม่เกินระดับที่กำหนดในเล่มรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA )</li> </ul>                                                                                                                 |
| <b>เสียง</b>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบอุปกรณ์และเครื่องจักรกลอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>- กำหนดให้ดำเนินการก่อสร้างเฉพาะช่วงเวลากลางวัน คือ 08.00-18.00 น. (หรือตามข้อกำหนดของ EIA แต่ละโครงการ) เพื่อหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดเสียงดังในช่วงเวลาพักผ่อนของชุมชนข้างเคียง</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง</li> <li>- ให้นำหน่วยงานความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด</li> <li>- กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข</li> </ul> |
| <b>การก่อกวน</b>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดให้มีถังขยะขนาดใหญ่ ที่มีฝาปิดมิดชิด บริเวณอาคารสำนักงานควบคุมการก่อสร้าง และบริเวณบ้านพักของพนักงาน โดยผู้รับเหมาต้องรับผิดชอบ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง</li> </ul>                                                                                                                                                   |

| ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย              | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | มาตรการติดตามตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (ขยะที่เกิดในโครงการก่อสร้างและบ้านพักคนงาน) | <p>ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บขยะสำหรับขยะสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ ที่อยู่ในส่วนความรับผิดชอบของผู้รับเหมาก่อสร้าง จะต้องนำออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ</p> <p>- ควบคุมคนงานให้ทิ้งขยะมูลฝอยในถังขยะที่จัดเตรียมไว้เท่านั้น</p> <p>-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>- ให้นหน่วยงานความปลอดภัยผู้คุมตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด</p> <p>- กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข</p>                                                                                 |
| การจัดการจราจรบริเวณรอบโครงการ               | <p>- กำหนดตำแหน่งขนถ่ายวัสดุอุปกรณ์และพื้นที่จอดรถที่เหมาะสมไม่ให้เกิดผลกระทบของโครงการชะลอตัว หรือจอดสะสมบนถนน รถบรรทุกทุกคันต้องเข้าไปจอดในพื้นที่โครงการเท่านั้น</p> <p>- เก็บกวาดเศษดิน หินทราย ที่ตกบนพื้นที่ถนนทางหลวง เป็นประจำวันละ 2 รอบ ในช่วงเวลา ก่อนเที่ยงและช่วงเย็นหลังเลิกงาน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองและเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ถนน</p> <p>- ฉีดพรมน้ำบริเวณถนนทางเข้าโครงการส่วนขยายอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง เข้า-เย็น ยกเว้นในวันที่มีฝนตกเพื่อให้ผิวทางมีความชื้นตลอดทั้งวัน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง</p> | <p>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง</p> <p>- ให้นหน่วยงานความปลอดภัยผู้คุมตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด</p> <p>- กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข</p> |
| การใช้ที่ดิน                                 | <p>- กำหนดให้ดำเนินกิจกรรมก่อสร้างเฉพาะในพื้นที่โครงการเท่านั้น ไม่ล้ำออกนอกเขตพื้นที่โครงการ</p> <p>- ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชน/ ผู้อยู่อาศัยบริเวณรอบพื้นที่โครงการทราบล่วงหน้าก่อนมีการดำเนินการก่อสร้าง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของบ</p> <p>- ให้นหน่วยงานความปลอดภัยผู้คุมตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด</p>                                                                        |
| น้ำทิ้ง                                      | <p>- กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดให้มีระบบจัดการน้ำทิ้งตามที่กฎหมายกำหนดโดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำทิ้ง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง</p>                                                                                                                                                |

| ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | มาตรการติดตามตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - ให้นิหน่วยงานความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด                                                                                                                                                                                                                                      |
| ความปลอดภัย                     | - กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้แก่คนงาน และกำหนดให้คนงานใช้อุปกรณ์<br>- ตรวจสอบสภาพเครื่องมือ/อุปกรณ์ทุกชนิด ก่อนใช้ทุกครั้ง เพื่อความปลอดภัยในการทำงาน<br>- ให้คนงานปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยในการทำงานตามที่กระทรวงแรงงานฯ กำหนด<br>- จัดให้มีชุดยาสามัญประจำบ้านและชุดปฐมพยาบาลในกรณีเจ็บป่วยเล็กน้อย<br>- กำหนดมาตรการรองรับเมื่อเกิดอุบัติเหตุ หรือเหตุฉุกเฉิน (Emergency Management) และต้องมีการซ้อมปฏิบัติอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง<br>- ปิดกั้นพื้นที่ก่อสร้างไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาในบริเวณพื้นที่ทำงานของเครื่องจักรตลอดการก่อสร้าง<br>- ให้มีการรักษาความสะอาดภายในพื้นที่ก่อสร้างให้ได้มากที่สุด เพื่อลดปริมาณการเกิดอุบัติเหตุต่างๆ<br>- ห้ามสูบบุหรี่นอกพื้นที่ที่จัดไว้ให้สูบบุหรี่ รวมทั้งห้ามนำหรือดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในพื้นที่โครงการและระหว่างปฏิบัติงาน | - ระบุเป็นเงื่อนไขในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง<br>- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง<br>- ให้นิหน่วยงานความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด และเข้าร่วมสังเกตการณ์ซ่อมแผนฉุกเฉินและให้ข้อเสนอแนะการแก้ไข หากพบว่ามีข้อบกพร่องในการปฏิบัติตามแผนที่กำหนด |

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับผลกระทบสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง ที่มีนัยสำคัญ

## 2.2.5 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตจำนวน 23 โครงการ สรุปดังนี้

| โครงการ                                                                       | ช่วงเวลาที่เราคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)</b>                            |                                          |
| 1. ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และโฮเต็ล อินดิโก พญาไท                     | ไตรมาสที่ 3 ปี 2570                      |
| 2. วัน ออริจิน งามอินทรา                                                      | ไตรมาสที่ 4 ปี 2572                      |
| 3. สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรีราชา                                            | ไตรมาสที่ 2 ปี 2572                      |
| 4. วัน ออริจิน พัทยา สุขุมวิท                                                 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2573                      |
| 5. วัน ออริจิน นอร์ท พัทยา                                                    | ไตรมาสที่ 2 ปี 2572                      |
| 6. วัน ออริจิน เวลเนส ซิตี้ เขาใหญ่                                           | ไตรมาสที่ 4 ปี 2571                      |
| 7. วัน ออริจิน แจ่งวัฒนะ                                                      | ไตรมาสที่ 4 ปี 2572                      |
| 8. วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน                                               | ไตรมาสที่ 4 ปี 2569                      |
| 9. วัน ออริจิน ภูเก็ต กะตะ                                                    | ไตรมาสที่ 2 ปี 2571                      |
| 10. วัน ออริจิน สุขุมวิท 49                                                   | ไตรมาสที่ 3 ปี 2572                      |
| 11. วัน ออริจิน โคราช ซิตี้ลิงค์                                              | ไตรมาสที่ 3 ปี 2572                      |
| 12. วัน ออริจิน สุขุมวิท 68                                                   | ไตรมาสที่ 4 ปี 2571                      |
| 13. วัน ออริจิน ศรีราชา เจ-พาร์ค                                              | ไตรมาสที่ 1 ปี 2572                      |
| 14. วัน ออริจิน อุดรธานี                                                      | ไตรมาสที่ 4 ปี 2572                      |
| 15. วัน ออริจิน เชียงทะเล ภูเก็ต                                              | ไตรมาสที่ 3 ปี 2572                      |
| 16. วัน ออริจิน อ่อนนุช                                                       | ไตรมาสที่ 2 ปี 2573                      |
| 17. ออริจิน โฮเทล พฤษภา                                                       | ไตรมาสที่ 4 ปี 2571                      |
| 18. วัน ออริจิน รามคำแหง                                                      | ไตรมาสที่ 4 ปี 2571                      |
| 19. วัน ออริจิน บางเทา บีชฟร้อน                                               | ไตรมาสที่ 3 ปี 2571                      |
| <b>กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building)</b> |                                          |
| 20. พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง                                                   | ไตรมาสที่ 1 ปี 2570                      |
| 21. พอร์โทเบลโล มอลล์ แจ่งวัฒนะ                                               | ไตรมาสที่ 4 ปี 2569                      |
| 22. วัน ออริจิน สยามเม้า                                                      | ไตรมาสที่ 4 ปี 2569                      |
| 23. พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีนครินทร์                                             | ไตรมาสที่ 1 ปี 2570                      |

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและ

เศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้า เช่น เงินเฟ้อ โรคระบาด นโยบายการรับนักท่องเที่ยว เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการปัจจุบัน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของลูกค้า เช่น เงินเฟ้อ โรคระบาด นโยบายการรับนักท่องเที่ยว เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการปัจจุบัน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการอย่างรอบด้าน รวมทั้งการพัฒนา รูปแบบของโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีการดำเนินโครงการอย่างเป็นระบบ สามารถควบคุมการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ได้

## 2.2.6 ความเสี่ยงจากแผนการขยายกิจการของบริษัทฯ โดยการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผ่านทางการลงทุนร่วมกับบริษัทพันธมิตร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการขยายการลงทุนโดยการร่วมลงทุนกับบริษัทพันธมิตรมีข้อดีหลายประการ เช่น การใช้ทรัพยากรร่วมกันทั้งเงินทุน ทักษะทางการตลาด และเทคโนโลยี ซึ่งช่วยลดต้นทุนการผลิตและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน นอกจากนี้ยังสามารถเข้าถึงตลาดและโอกาสใหม่ๆ ได้อย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงก็มีเช่นกัน อาทิ การสูญเสียการควบคุม การขัดแย้งกับพันธมิตร และความเสี่ยงในการแบ่งปันผลกำไรหรือขาดทุนที่ไม่เป็นธรรม ข้อกำหนดในสัญญาตลาดเคลื่อนเกี่ยวกับการกำกับดูแล โครงสร้างการร่วมลงทุน หรือการละเมิดสัญญาความเสี่ยงด้านการยกเลิกหรือหยุดโครงการ (Exit and transition risk) รวมทั้งความยากในการถอนทุนหรือเปลี่ยนพันธมิตร หากโครงการไม่เป็นไปตามคาด หรือมีค่าใช้จ่ายในการออกจาก JV และผลกระทบต่อธุรกิจหลัก ดังนั้นการตัดสินใจควรพิจารณาถึงความสัมพันธ์ที่ชัดเจนและข้อตกลงที่รอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น การร่วมทุนเป็นมาตรการหนึ่งที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน นอกจากนี้การหาโอกาสทางธุรกิจโดยการลงทุนร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสทางธุรกิจโดยการเข้าซื้อหรือลงทุนในบริษัท ธุรกิจ หรือทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังต่อไปนี้

- การมีความรับผิดชอบที่ไม่อาจคาดหมายได้ล่วงหน้า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความรับผิดชอบสิ่งแวดล้อม
- ข้อพิพาท หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับพันธมิตรทางธุรกิจ
- การใช้จ่ายเงินสดและการก่อหนี้สิน
- การรับภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการแสวงหาโอกาสที่เหมาะสมได้อย่างทันท่วงทีและใช้ต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามกำหนดเวลาและภายในงบประมาณที่กำหนด

- การก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมและการดำเนินงานเพิ่มเติม หรือ
- การออกหุ้นใหม่ที่อาจส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ลดลง (Dilution)
- การเข้าลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่กลยุทธ์และวิสัยทัศน์ที่แตกต่างจากบริษัทฯ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงจากการร่วมทุนดังนี้ :

- คัดเลือกพันธมิตรที่เหมาะสม  
บริษัทฯ ให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกพันธมิตรที่เหมาะสมโดยได้กำหนดให้การเข้าร่วมทุนต้องผ่านการพิจารณาและให้ความเห็นจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ร่วมทุนจะพิจารณาทั้งในด้านความสอดคล้องของวิสัยทัศน์และเป้าหมาย ทิศทางการเติบโต ประวัติทางการเงินที่ดีและศักยภาพทางธุรกิจ โครงสร้างการตัดสินใจและกระบวนการบริหารมีความโปร่งใส ความสามารถทางทรัพยากรและความเชี่ยวชาญ เช่น เทคโนโลยี การตลาด ช่องทางลูกค้า หรือการผลิต ความเสี่ยงด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียง รวมทั้งความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ ภาษี จุดบกพร่องทางจริยธรรม หรือประวัติการดำเนินคดี
- ทำ Due diligence อย่างละเอียดก่อนร่วมลงทุน ทั้งด้านการเงิน กฎหมาย การดำเนินงาน และ ESG
- กำหนดเงื่อนไขสัญญาที่ชัดเจน อาทิ แผนการแบ่งผลตอบแทน-ขาดทุน, สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน, ข้อจำกัดข้อพิพาท, แผน exit , กำหนด KPI , การจ่ายเงินตาม Milestone ฯลฯ
- จัดทำระบบและกำหนดผู้รับผิดชอบในการติดตามความก้าวหน้าพร้อมทั้งการรายงาน

## 2.2.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม/ความนิยมของผู้บริโภคต่อธุรกิจโรงแรมและการบริการ และพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันรุนแรงจากทั้งธุรกิจโรงแรมด้วยกันเองและบริการที่พักรูปแบบอื่น ๆ อาทิ โฮสเทล, วิลล่า, รีสอร์ท, โฮมสเตย์, บังกะโล เนื่องจากรูปแบบการให้บริการที่พักมีความหลากหลายมากขึ้นกว่าเดิม ในขณะที่การท่องเที่ยวโดยรวมก็ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งส่งผลต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรมและที่พัก สำหรับอุปสงค์ในพื้นที่ให้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน อาจแตกต่างจากเดิมอย่างมีนัยสำคัญจากการที่ความนิยมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากลูกค้าอาจสนใจสั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น เมื่อเทียบกับการซื้อสินค้าในร้านค้า นอกจากนี้ ลูกค้าอาจให้ความสนใจรูปแบบอาคารสำนักงานแบบใหม่ ๆ เช่น การใช้พื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working Space) และบริการสำนักงาน (Serviced Office) มากขึ้น และ/หรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from Home) หรือการทำงานจากที่ไหนก็ได้ (Work from Anywhere) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ดี ก่อนที่บริษัทฯ จะดำเนินการสร้างและเปิดโครงการประเภทต่างๆ บริษัทฯ ได้มีการศึกษารูปแบบธุรกิจ วิเคราะห์อุปสงค์ และติดตามการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาแบบที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ สภาวะตลาด และความต้องการของผู้บริโภคของโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

## 2.2.8 ความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากรายการพิเศษ

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีเงินได้บางส่วนซึ่งเป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวตามโอกาสทางธุรกิจ จากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งมาจากการจำหน่ายทรัพย์สินประเภทโรงแรม หรือโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ วัน ออริจิ้น เชียงใหม่ นิคมมาน จำนวนร้อยละ 50.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 49.40 ล้านบาท และมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ 1.65 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท วันดี คิทเชน จำกัด ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.23 ของรายได้รวมในปี 2567 ของบริษัทฯ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า 3 แห่ง ได้แก่ (1) การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วันสุขุมวิท 59 จำนวนร้อยละ 51.0 ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 283.24 ล้านบาท (2) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วัน ออริจิ้น บุญภา บางนา จำนวนร้อยละ 50.0 ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 3.65 ล้านบาท และ (3) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำนวนร้อยละ 100 ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 177.43 ล้านบาท โดยรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.90 ของรายได้รวมในปี 2568

ทั้งนี้รายได้ของบริษัทฯ มีความผันผวนตามช่วงเวลาที่มีการรับรู้รายการดังกล่าว โดยปกติรายได้จากการจำหน่ายโรงแรมและโครงการของบริษัทฯ หรือเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าจะถูกบันทึกในงบการเงินในไตรมาสที่รายการดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์และเป็นไปตามเงื่อนไขสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายทรัพย์สินในงวดนั้น ทั้งนี้ การรับรู้เงินสดจากการจำหน่ายโรงแรมจะเกิดขึ้นตามเงื่อนไขการชำระเงินในสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะได้รับเงินสดในช่วงเวลาเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายในระยะเวลาที่กำหนดตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ในงวดดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดที่ไม่มีรายการขายทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี รายได้จากรายการพิเศษดังกล่าวอาจไม่เกิดขึ้นในอนาคต ทำให้สัดส่วนแหล่งที่มาของรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจมีความแตกต่างกับในอดีตเมื่อไม่มีการจำหน่ายโรงแรม ซึ่งหากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถหาผู้ซื้อหรือไม่มีโครงการที่พร้อมจำหน่าย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

## 2.2.9 ความเสี่ยงจากความสามารถในการสร้างรายได้ค่อนข้างต่ำในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่

เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ และปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการ ประกอบกับรายได้ที่ค่อนข้างต่ำในระหว่างช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ของบริษัทฯ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up) ของโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่นั้น อัตราการเข้าพัก อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ระดับรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) และ/หรือตัวชี้วัดผลประกอบการอื่น ๆ อาจต่ำกว่าที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสามารถทำได้ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญและอาจไม่เพียงพอที่จะครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงอาจทำให้เกิดผลขาดทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการกำหนด และวางแผนงบประมาณ สำหรับค่าใช้จ่ายก่อนเปิดให้บริการดังกล่าว และมีการบริหารเงินทุนหมุนเวียนเพื่อครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของโครงการอย่างเหมาะสม อีกทั้งยังมีการปรับแผนเพิ่มเติมในการทยอยรับพนักงาน การเปิด Operation เฉพาะส่วนเพื่อช่วยในการบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการในช่วงเริ่มต้นได้อีกด้วย ทั้งนี้อัตราการเข้าพักเฉลี่ย และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของทุกโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีย้อนหลังมีดังนี้

| อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ                 | ปี 2567 | ปี 2568 | ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึง 30 มิถุนายน 2569 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------------------------|
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) (ร้อยละ) <sup>1/</sup>                        | 64.45   | 65.33   | 66.29                                            |
| รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) (บาท) <sup>1/</sup>                                          | 1,399   | 1,369   | 1,430                                            |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ไม่รวมโรงแรมที่จำหน่าย (ร้อยละ) <sup>2/</sup> | 61.62   | 64.55   | 66.29                                            |
| รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ไม่รวมโรงแรมที่จำหน่าย (บาท) <sup>2/</sup>                   | 918     | 959     | 1,430                                            |

<sup>1/</sup> อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโครงการทั้งหมดในปัจจุบัน รวมโครงการ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล แบงค็อก สุขุมวิท ที่จำหน่ายออกในช่วงเดือน สิงหาคม 2568 และ โครงการ โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพฯ ทองหล่อ ที่จำหน่ายออกในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2568

<sup>2/</sup> อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโครงการทั้งหมดในปัจจุบัน ไม่รวมโครงการ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล แบงค็อก สุขุมวิท ที่จำหน่ายออกในช่วงเดือนสิงหาคม 2568 และ โครงการ โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพฯ ทองหล่อ ที่จำหน่ายออกในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2568

## 2.2.10 ความเสี่ยงจากเงื่อนไขข้อตกลงตามสัญญาร่วมทุน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์การเติบโตด้วยโครงสร้างธุรกิจแบบการร่วมทุนและบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้า ซึ่งการร่วมทุนสามารถช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนทั้งในเรื่องการจัดหาเงินทุนและลดภาระด้านการก่อกำหนด อีกทั้งยังเป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งจากการผสมผสานทรัพยากรต่างๆ ร่วมกันทั้งทางด้านเทคโนโลยี ความเชี่ยวชาญ ระบบการดำเนินงาน การก่อสร้าง รวมทั้งการขยายฐานการตลาด ช่วยสร้างโอกาสเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น อย่างไรก็ตามภายใต้ข้อตกลงของการร่วมทุนซึ่งประกอบด้วย วัตถุประสงค์และเป้าหมายในการร่วมทุน รวมทั้ง สัดส่วนการถือหุ้น การจัดสรรผลประโยชน์ และ สิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบอันเกิดจากการร่วมทุน ซึ่งเป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาทุกฝ่ายต้องปฏิบัติตาม ในการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการร่วมกัน บริษัทฯ ในฐานะคู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อตกลงของสัญญาร่วมทุน หรือ “Joint Venture Agreement” และหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดเงื่อนไข อาจนำไปสู่การเกิดข้อพิพาทหรือถูกบอกเลิกสัญญาร่วมทุนได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 2.2.5 หัวข้อ 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น) ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือหรือชื่อเสียงภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ได้ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงตระหนักและให้ความสำคัญกับการร่วมทุน จึงได้กำหนดมาตรการเพื่อบริหารและจัดการความเสี่ยงในการร่วมทุนดังนี้

- กำหนดนโยบายร่วมทุน เพื่อแนวปฏิบัติในการร่วมทุน ขั้นตอนและกรอบอำนาจอนุมัติการเข้าร่วมทุน กรณีเป็นผู้ร่วมทุนรายใหม่จะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่กำหนด
- จัดทำมาตรฐานข้อกำหนดในสัญญาร่วมทุน กรณีเป็นการร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนรายเดิมภายใต้ข้อกำหนดตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ให้คณะกรรมการระดับกลุ่มธุรกิจเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ
- กำหนดผู้รับผิดชอบในการติดตามตรวจสอบ การดำเนินการตามข้อตกลง รวมทั้งกำหนดกลไกและเกณฑ์เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องดำเนินการหามาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงก่อนที่จะเกิดเหตุการณ์กระทำผิดข้อตกลง รวมทั้งให้นำเสนอมาตรการแก้ไขต่อคณะกรรมการบริษัท
- ให้นำหน่วยงานบริหารความเสี่ยงติดตามสถานการณ์ดำเนินการตามข้อกำหนดร่วมทุนและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส

นอกจากนี้ เงื่อนไขข้อตกลงตามสัญญาร่วมทุนได้กำหนดให้กิจกรรมที่มีสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาร่วมทุนเป็นเรื่องที่ส่งวนไว้ของคณะกรรมการ และ/หรือ เรื่องที่ต้องใช้มติพิเศษของที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยสำหรับการอนุมัติเรื่องที่ส่งวนไว้ของคณะกรรมการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งสองฝ่าย และสำหรับการอนุมัติเรื่องที่ต้องใช้มติพิเศษของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น ถึงแม้ว่าบริษัท จะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทร่วมทุนเกินกึ่งหนึ่ง บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว และบริษัทดังกล่าวถือเป็นการร่วมทุนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ แต่จัดเป็นบริษัทย่อยตามนิยามของ "บริษัทย่อย" ภายใต้มาตรา 89/1 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ในอนาคต บริษัทฯ อาจมีการร่วมลงทุนในการร่วมค้าในลักษณะดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งอาจเป็นผลให้ แม้ว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเกินกึ่งหนึ่ง แต่บริษัทดังกล่าวไม่สามารถจัดเป็นบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่เปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง (2) โรงแรมไอบิส หัวหิน และ (3) โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท (4) โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 10 โครงการ ได้แก่

- (1) โครงการ วัน ออริจิน พญาไท
- (2) โครงการ วัน ออริจิน เวลเนส ซิตี เขาใหญ่
- (3) โครงการ วัน ออริจิน โคราซ ซิตีลิงค์
- (4) โครงการ วัน ออริจิน สุขุมวิท 68
- (5) โครงการ วัน ออริจิน ศรีราชา เจ-พาร์ค
- (6) โครงการ วัน ออริจิน อุดรธานี
- (7) โครงการ วัน ออริจิน รางน้ำและ
- (8) โครงการ ออริจิน โฮเทล พญา
- (9) โครงการ ออริจิน อ่อนนุช
- (10) โครงการ เชียงใหม่ นิมมาน

---

และโครงการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 2 โครงการ ได้แก่

- (1) พอร์โทเบลโล มอลล์ แจ้งวัฒนะ
- (2) โครงการ วัน ออริจิน สยามเป้า

## 2.2.11 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีการลงทุนในโครงการพัฒนาโรงแรมรวมถึงโครงการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและมีระยะเวลาก่อสร้างยาวนาน บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงด้านงบประมาณก่อสร้างบานปลาย ความล่าช้าในการก่อสร้าง และความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรง ซึ่งอาจทำให้ต้องใช้เงินลงทุนสูงกว่าที่ประมาณการไว้ รวมถึงการเปิดดำเนินงานล่าช้ากว่ากำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ ORI เพื่อซื้อหรือพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ทำให้เกิดภาระดอกเบี้ยนับตั้งแต่ช่วงก่อสร้าง หากโครงการล่าช้าหรือสร้างรายได้ต่ำกว่าแผนที่บริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ บริษัทฯ อาจมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นและเผชิญความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยเฉพาะในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานอ่อนแอในบางช่วงเวลา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และฐานะการเงินของบริษัทฯ โดยแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในแต่ละโครงการจะมาจาก 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 ถึงร้อยละ 60.00 ต่อโครงการ 2) เงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (รวมเงินสดจากการขายทรัพย์สิน) ซึ่งจะนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในส่วนที่เหลือ และ 3) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากทาง ORI ซึ่งจะมีการกู้ยืมหากแหล่งเงินทุนจากเงินจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เพียงพอที่จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนในส่วนที่เหลือ

ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถขอกู้เงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือบริษัทฯ ไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน บริษัทฯ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างเพียงพอและทันเวลา อันอาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการต่างๆ ล่าช้าหรือไม่สำเร็จ รวมถึงอาจต้องจ่ายเงินค่าชดเชยให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างตามสัญญาจ้างก่อสร้าง ซึ่งความล่าช้าของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการที่จะลงทุน อาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนในแต่ละโครงการ นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี โดยที่ผ่านมาสถาบันการเงินอนุมัติเงินกู้ยืมระยะยาวที่เป็นรายโครงการกับบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน และ คอมมูนิตีมีอลล์ สำเร็จลุล่วง ประกอบกับผู้ถือหุ้นหลักเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีความน่าเชื่อถือและมีความสามารถในการระดมทุนที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น รวมถึงผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบบครบวงจรมาอย่างยาวนาน จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในปัจจุบันได้อย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจากประสบการณ์และปัจจัยดังกล่าวมานี้จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างเพียงพอในอนาคตโดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ ทั้งหมด 23 โครงการ ได้แก่

1. ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และโฮเต็ล อินดิโก พญาไท
2. วัน ออริจิน งามอินทรา
3. สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรีราชา
4. วัน ออริจิน พัทยา สุขุมวิท
5. วัน ออริจิน นอร์ท พัทยา
6. วัน ออริจิน เวลเนส ซิตี้ เขาใหญ่
7. วัน ออริจิน แจ้งวัฒนะ

8. วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน
9. วัน ออริจิน ภูเก็ต กะตะ
10. วัน ออริจิน สุขุมวิท 49
11. วัน ออริจิน โคราซ ซิตีลิงค์
12. วัน ออริจิน สุขุมวิท 68
13. วัน ออริจิน ศรีราชา เจ-พาร์ค
14. วัน ออริจิน อุดรธานี
15. วัน ออริจิน เชียงทะเล ภูเก็ต
16. วัน ออริจิน อ่อนนุช
17. ออริจิน โฮเทล พฤษภา
18. วัน ออริจิน รางน้ำ
19. วัน ออริจิน บางเทา บีชฟอรั

และกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building)

1. พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง
2. พอร์โทเบลโล มอลล์ แจ้งวัฒนะ
3. วัน ออริจิน สยามเป้า
4. พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีนครินทร์

รวม 23 โครงการ สรุปความคืบหน้าในการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีดังนี้

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่กำลังพัฒนาของบริษัทฯ

|    | โครงการ                                                                                                      | ประเภท                                         | ผู้บริหาร<br>โรงแรม                            | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. | ฮอลิเดย์อินน์<br>เอ็กซ์เพรส พญา<br>ไท และโฮเต็ล<br>อินดิโก พญาไท<br>(รวมเรียกว่า “วัน<br>ออริจิน พญา<br>ไท”) | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์           | บริษัท ฮอลิเดย์<br>อิน (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด   | 51                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2565 /<br>ร้อยละ 78.0                                                                  | ไตรมาสที่<br>3 ปี 2570                            | 1,420                                           | เงินกู้และเงินสด<br>จากการดำเนิน<br>ของบริษัทฯ |
| 2. | วัน ออริจิน งาม<br>อินทรา                                                                                    | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์<br>ตเมนต์ด้านเวลเนส | (1)                                            | 100                                                 | กรุงเทพฯ    | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2566 /<br>ร้อยละ 5.0                                                                   | ไตรมาส<br>ที่ 4 ปี<br>2572                        | 1,037                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินของ<br>บริษัทฯ |
| 3. | สเตย์บริดจ์ สวีท<br>ชลบุรี ศรีราชา                                                                           | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์           | บริษัท ฮอลิเดย์<br>- อิน (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด | 100                                                 | ชลบุรี      | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2572                            | 707                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินของ<br>บริษัทฯ |

|    | โครงการ                               | ประเภท                                           | ผู้บริหาร<br>โรงแรม | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง             | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                      |
|----|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 4. | วัน ออริจิ้น<br>พทยา สุขุมวิท         | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์ด้านเวเลนเนส | (1)                 | 100                                                 | พทยา<br>(ชลบุรี)        | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2571                                                                                   | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2573                            | 365                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 5. | วัน ออริจิ้น<br>นอร์ท พทยา            | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์             | (1)                 | 100                                                 | พทยา<br>(ชลบุรี)        | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2572                                                                                   | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2572                            | 1,840                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 6. | วัน ออริจิ้น เวเลนเนส<br>ซีดี เขาใหญ่ | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์ด้านเวเลนเนส | (1)                 | 60                                                  | เขาใหญ่<br>(นครราชสีมา) | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2571                            | 642                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 7. | วัน ออริจิ้น แจ่ง<br>วัฒนะ (2)        | โรงแรม                                           | (1)                 | 100                                                 | แจ่งวัฒนะ<br>(นนทบุรี)  | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 3<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2572                            | 1,009                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 8. | วัน ออริจิ้น<br>เชียงใหม่ นิมมาน      | โรงแรม                                           | (1)                 | 50                                                  | เชียงใหม่               | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2566 /<br>ร้อยละ 50.0                                                                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2569                            | 236 (3)                                         | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |

|     | โครงการ                             | ประเภท                                                                           | ผู้บริหาร<br>โรงแรม | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง           | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                      |
|-----|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 9.  | วัน อารีจิน บาง<br>เทา บีช ฟรอนต์   | โรงแรม                                                                           | (1)                 | 100                                                 | ภูเก็ต                | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 3<br>ปี 2571                            | 193                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 10. | วัน อารีจิน ภูเก็ต<br>กะตะ          | โรงแรม                                                                           | (1)                 | 100                                                 | ภูเก็ต                | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2569                                                                                   | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2571                            | 796                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 11. | วัน อารีจิน<br>สุขุมวิท 49 (2)      | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์ด้านเวลเนส                                   | (1)                 | 100                                                 | กรุงเทพฯ              | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 3<br>ปี 2572                            | 332                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 12. | วัน อารีจิน โคราช<br>ซิตีลิ่งค์ (2) | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์ท<br>เมนต์ด้านเวลเนส<br>(โครงการมิกซ์ยูส<br>Mixed-Use) | (1)                 | 51                                                  | นครราชสีมา<br>(โคราช) | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 3<br>ปี 2572                            | 714                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |

|     | โครงการ                                  | ประเภท                                                                   | ผู้บริหาร<br>โรงแรม | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                      |
|-----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 13. | วัน ออริจิน<br>สุขุมวิท 68 (2)           | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์<br>ทเมนต์ (โครงการ<br>มิกซ์ยูส Mixed-<br>Use) | (1)                 | 51                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 3<br>ปี 2569                                                                                   | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2571                            | 1,707                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 14. | วัน ออริจิน ศรี<br>ราชา เจ-<br>พาร์ค (2) | เซอร์วิสอพาร์<br>ทเมนต์                                                  | (1)                 | 60                                                  | ชลบุรี      | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2572                            | 550                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 15. | วัน ออริจิน<br>อุดรธานี (2)              | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์<br>ทเมนต์ (โครงการ<br>มิกซ์ยูส Mixed-<br>Use) | (1)                 | 51                                                  | อุดรธานี    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2572                            | 520                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |

|     | โครงการ                         | ประเภท                                                                   | ผู้บริหาร<br>โรงแรม | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                      |
|-----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 16. | วัน ออริจิน เชียงทะเล<br>ภูเก็ต | โรงแรม                                                                   | (1)                 | 100                                                 | ภูเก็ต      | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาส 3<br>ปี 2570                                                                                      | ไตรมาส 3 ปี<br>2572                               | 500                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 17. | วัน ออริจิน อ่อน<br>นุช (2)     | โรงแรมและ<br>เซอร์วิสอพาร์<br>ทเมนต์ (โครงการ<br>มิกซ์ยูส Mixed-<br>Use) | (1)                 | 51                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2570                                                                                   | ไตรมาสที่ 2<br>ปี 2573                            | 3,093                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 18. | วัน ออริจิน รางน้ำ              | โรงแรม                                                                   | (1)                 | 50                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาส 4 ปี<br>2569                                                                                      | ไตรมาส 4 ปี<br>2571                               | 800                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 19. | ออริจิน โฮเทล<br>พุกาษา         | โรงแรม                                                                   | (1)                 | 50                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาส 4 ปี<br>2569                                                                                      | ไตรมาส 4 ปี<br>2571                               | 2,500                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |

|     | โครงการ                          | ประเภท                       | ผู้บริหาร<br>โรงแรม | สัดส่วน<br>การถือ<br>หุ้นโดย<br>บริษัทฯ<br>(ร้อยละ) | ทำเลที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ช่วงเวลาที่<br>เริ่ม/ คาดว่า<br>จะเริ่ม<br>กระบวนการ<br>ก่อสร้าง /<br>อัตราความ<br>คืบหน้าของ<br>โครงการ | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะ<br>เริ่มเปิด<br>ดำเนินการ | งบค่าใช้จ่าย<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | แหล่งเงินทุน                                      |
|-----|----------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 20. | พอร์โทเบลโล มอลล์<br>ระยอง       | คอมมูนิตี้มอลล์              | (1)                 | 100                                                 | ระยอง       | กรรมสิทธิ์                  | ไตรมาสที่ 4 ปี<br>2565 / ร้อยละ<br>30.0                                                                  | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2570                            | 230                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 21. | พอร์โทเบลโล มอลล์<br>แจ้งวัฒนะ   | คอมมูนิตี้มอลล์              | (1)                 | 50                                                  | นนทบุรี     | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 2 ปี<br>2566 / ร้อยละ<br>90.0                                                                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2569                            | 212                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 22. | วัน อารีจิน<br>สนามเป้า          | อาคารสำนักงาน<br>(Mixed-use) | (1)                 | 51                                                  | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 1 ปี<br>2565 / ร้อยละ<br>95.0                                                                  | ไตรมาสที่ 1<br>ปี 2569                            | 1,767                                           | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |
| 23. | พอร์โทเบลโล มอลล์<br>ศรีนครินทร์ | คอมมูนิตี้มอลล์              | (1)                 | 100                                                 | กรุงเทพฯ    | สิทธิการเช่า                | ไตรมาสที่ 3 ปี<br>2566 / ร้อยละ<br>30.0                                                                  | ไตรมาสที่ 4<br>ปี 2569                            | 136                                             | เงินกู้และเงินสดจาก<br>การดำเนินงานของ<br>บริษัทฯ |

หมายเหตุ: (1) อยู่ในกระบวนการคัดเลือกหรือเจรจากับผู้บริหารโรงแรมที่มีศักยภาพ  
 (2) อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
 (3) รวมงบลงทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สิน และงบปรับปรุง (minor renovation)  
 (4) รวมห้องพักประเภทโรงแรมและวิลล่า

## 2.2.12 ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องทั้งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ทั้งในกรุงเทพ และต่างจังหวัด ซึ่งเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวและตอบสนองความต้องการของตลาดในแต่ละกลุ่มลูกค้า รวมถึงสามารถสร้างโอกาสทางธุรกิจและกระจายความเสี่ยงทำให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการปรับตัวทางธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่อาจจะเกิดขึ้นควบคู่กันไปด้วย บริษัทฯ ได้มีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมไปถึงการควบคุมเงื่อนไขทางการเงินต่างๆ อย่างใกล้ชิด ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง ลดความเสี่ยงและสามารถบริหารจัดการได้ทันในแต่ละสถานการณ์

เพื่อป้องกันความเสี่ยงเรื่องนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติด้านการเงิน ดังนี้

- 1) ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด
- 2) บริหารการเงินอย่างมีวินัย ดังนี้
  - รักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ให้ไม่เกินกว่าเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด
  - สร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ
- 3) ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การระดมทุนผ่านตลาดทุน หรือตลาดเงินในอนาคต
- 4) ใช้การร่วมทุนเป็นกลไกในการขยายการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่พิจารณาว่ามีความเหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ การร่วมทุนของบริษัทฯ
- 5) ที่ผ่านมาประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี โดยบริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศ อาทิ บริษัท โนมูระ เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทประเทศไทยญี่ปุ่น) บริษัท ทีแอลทีเอช จำกัด (บริษัทในเครือของโตคิว แลนด์ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบริษัทประเทศญี่ปุ่น) และบริษัท บุญญา 2020 จำกัด (ประเทศไทย)
- 6) ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสด วิเคราะห์แหล่งที่มา และใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้เงินให้เหมาะสมในทุกๆ ด้าน
- 7) กำหนดวงเงินสดสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนกรณีเกิดสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่อง โดยยังคงรักษาผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

## 2.2.13 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย กฎ และระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ อาจส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง กฎหมายและกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ การวางผังเมือง ภาษีอากร และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ โดยการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์

ที่บริษัท มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนั้น อาจทำให้บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ที่เพิ่มขึ้นซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท บริษัท ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลง ของกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ และเพื่อวางแผนสำหรับการขยายโครงการในอนาคตของบริษัท

ในปี 2565 ประเทศไทยมีกฎหมายที่สำคัญที่มีผลบังคับใช้ คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) โดยกฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนในเรื่องข้อมูลส่วนบุคคลและป้องกันความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเก็บ รวบรวม ใช้ การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และการกำหนดและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล พร้อมทั้งมีการกำหนดบทลงโทษทั้งความรับผิดทางแพ่ง ทางอาญา และทางปกครอง เนื่องจากพ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นเรื่องใหม่และต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะในการตีความบทบัญญัติตามกฎหมาย ทำให้กฎหมายฉบับนี้มีผลกระทบต่องู๋องค์กรในวงกว้าง และก่อให้เกิดความตื่นตัวในการกำหนดมาตรการและปรับปรุงกระบวนการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล โดยเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท สอดคล้องกับ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล บริษัท ได้ดำเนินการดังนี้

- ประกาศนโยบายและกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมดูแลการเก็บ รวบรวม ใช้ และการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีการจัดจ้างที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ทางด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมาให้คำแนะนำในการจัดทำระบบ และปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล
- จัดหาและติดตั้ง Software “One Trust” ซึ่งได้รับการยอมรับจากหลายองค์กรชั้นนำทั้งในและต่างประเทศว่าสามารถช่วยในการบริหารจัดการเกี่ยวกับ Consent Management การใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้งช่วยในการบริหารจัดการข้อมูลการรับแจ้งและการร้องขอกรณีพบเห็นการกระทำที่อาจเกิดการละเมิด (Incident Management)
- ปรับปรุงระบบรักษาความปลอดภัยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งทบทวนและปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานเพื่อให้มีการเก็บ รวบรวม ใช้ ข้อมูลส่วนบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็น เพื่อลดความเสี่ยงและภาระในการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล
- สื่อสารสร้างความเข้าใจในเรื่อง พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและมาตรการและขั้นตอนที่ต้องปฏิบัติให้กับบุคลากรทุกคนในองค์กรเพื่อให้เกิดความตระหนักรู้และเห็นความสำคัญในเรื่องการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

#### 2.2.14 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งหมดหรือส่วนใดส่วนหนึ่ง

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอาจถูกเวนคืนได้ ตัวอย่างเช่น รัฐอาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอันจำเป็นในกิจการสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รัฐจะต้องจ่ายเงินทดแทนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังกล่าว ภายใต้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดเงินทดแทนจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงราคาตลาด ราคาประเมินที่ดิน สภาพอสังหาริมทรัพย์ สถานที่ตั้ง เหตุผลและวัตถุประสงค์ในการเวนคืน

นอกจากนี้ รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐบางแห่งมีสิทธิเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาใช้ประโยชน์สำหรับการอัน  
จำเป็นของหน่วยงานดังกล่าวได้ เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทยและกรมทางหลวง ในกรณีที่ต้องอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ของ  
บริษัท ในประเทศไทยถูกบังคับเวนคืนไป อาจมีความเป็นไปได้ที่บริษัท จะได้รับเงินทดแทนที่มีมูลค่าน้อยกว่าราคา  
อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด นอกจากนี้ บริษัท อาจไม่สามารถทดแทนกระแสรายได้ที่บริษัท  
สูญเสียไปจากการสูญเสียกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน  
ความสามารถในการทำกำไร และฐานะทางการเงินของบริษัท

เพื่อบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท ได้ดำเนินการจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการ  
นำที่ดินไปพัฒนาโครงการของบริษัท ในช่วง 2 - 3 ปีข้างหน้า เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัท จะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ  
อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการติดตามและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน แผนเศรษฐกิจ ผังเมือง การเวนคืน และกฎหมาย  
ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาที่ดินในทำเลต่าง ๆ ทิศทางการ  
เจริญเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง แนวโน้มการ  
เปลี่ยนแปลงของผังเมือง แนวโน้มการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ข้อจำกัดทางกฎหมายและการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ใน  
อสังหาริมทรัพย์อย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงในทุก ๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ

สำหรับโครงการ วัน สยามเฝ้า กลุ่มบริษัท ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยที่ดิน  
ดังกล่าวมีการใช้ทางเข้า-ออกเป็นที่ดินราชพัสดุ ซึ่งผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุดังกล่าวกับกรมธนารักษ์  
กระทรวงการคลัง โดยพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2562 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ได้กำหนดให้ที่ราชพัสดุที่  
ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วน  
ท้องถิ่นแต่ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ สามารถนำมาจัดหาประโยชน์โดยการ  
จัดให้เช่าได้ โดยให้กรมธนารักษ์เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ดังนั้น เมื่อผู้ให้เช่าได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ  
กับกรมธนารักษ์ โดยผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้กลุ่มบริษัท ใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้กับ  
ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาเช่า โดยกลุ่มบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ  
และค่าเช่าที่ดินราชพัสดุทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่กรมธนารักษ์ ดังนั้น เมื่อกลุ่มบริษัท ได้ชำระค่าตอบแทนตามที่  
กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุโดยชอบ กลุ่มบริษัท จึงมีสิทธิใช้ที่ดินทางเข้า-ออกดังกล่าวได้โดยชอบตลอด  
ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ โดยมีระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี ซึ่งทางบริษัท จ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ซึ่ง  
ต้องชำระหนึ่งครั้ง และค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นรายปี อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท อาจมีความเสี่ยงในการไม่สามารถใช้  
ทางเข้า-ออกของที่ดินราชพัสดุได้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุลิ้นอายุและไม่มีการต่อสัญญา หรือถูกบอกเลิก  
หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับอยู่ในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ ผล  
การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัท ซึ่งอาจทำให้บริษัท สูญเสียรายได้จากค่าบริหารโครงการดังกล่าว  
ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุการณ์ในกรณีดังกล่าว บริษัท จะพยายามถึงที่สุดในการพิจารณาเสนอเงื่อนไขให้แก่  
หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริษัท มีสิทธิใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางเข้า-ออกได้ดังเดิม ทั้งนี้โครงการ  
ดังกล่าว จะเปิดให้ดำเนินการในช่วงเดือนธันวาคม 2568.

## **2.2.15 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถได้รับ หรือต่ออายุการอนุญาต การอนุมัติ หรือใบอนุญาตที่จำเป็นใน การดำเนินธุรกิจของบริษัท**

การประกอบธุรกิจของบริษัท อยู่ภายใต้การกำกับดูแล กฎหมาย กฎ และระเบียบที่หลากหลายของ  
หน่วยงานภาครัฐ อาทิ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ ซึ่งในการดำเนิน  
ธุรกิจบริษัท ต้องได้รับการอนุญาตรวมทั้งมีใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินธุรกิจ เช่น ใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร  
ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม เป็นต้น ในการประกอบธุรกิจ บริษัท ได้ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด  
เนื่องจากการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งอาจทำให้บริษัท

---

ต้องเสียค่าปรับทางปกครอง หรือต้องดำเนินการขออนุญาต หรือหนังสืออนุญาตฉบับใหม่ หรือแก้ไขปรับปรุงอาคารดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ ได้จัดให้มีแนวทางในการเก็บรักษาเอกสารของบริษัทฯ ให้รัดกุมมากขึ้น

ทั้งนี้ ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของบริษัทบางประเภท เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม มีอายุคราวละ 5 ปี และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมบางแห่งจะครบกำหนดอายุในช่วงประมาณ 1-4 ปี ข้างหน้า รวมทั้งบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ จะต้องได้รับใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการขออนุญาต ติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขใบอนุญาต และต่ออายุใบอนุญาตที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าหลักเกณฑ์การต่อใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของบริษัทฯ การตีความ แนวทางในการใช้บังคับ และหลักเกณฑ์การใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะเปลี่ยนแปลงหรือไม่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามประกาศกฎหมาย กฎ และระเบียบใหม่อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงศึกษาแนวปฏิบัติตามประกาศของหน่วยงานรัฐอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องและสอดคล้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของการประกอบธุรกิจและการได้มาซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

#### **2.2.16 ความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร**

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อนำเงินกู้ยืมดังกล่าวมาใช้ในการประกอบธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์เป็นจำนวน 4,438 ล้านบาท โดยแบ่งได้เป็นเงินกู้ยืมโดยบริษัทฯ จำนวน 396.30 ล้านบาท และเป็นเงินกู้ยืมโดยบริษัทย่อยจำนวน 3,998.12 ล้านบาท โดยภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จำเป็นต้องรักษาสภาพคล่องให้เพียงพอที่จะสามารถชำระคืนเงินต้นได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน เพื่อไม่ให้เกิดการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้ง สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินแต่ละฉบับกำหนดให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ หากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะถือเป็นเหตุผิดสัญญา และทำให้เจ้าหนี้เงินกู้สามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ดำเนินการยึดหลักประกัน (ถ้ามี) ไปจนถึงการเรียกให้ผู้กู้ชำระคืนเงินกู้คงค้างทั้งหมดตามสัญญาเงินกู้ยืมได้ทันที ซึ่งท้ายที่สุดจะส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ โดยเงินกู้ยืมโดยบริษัทนั้นมีเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ที่คำนวณจากรายการในงบการเงินรวมประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

| อัตราส่วน                                                                           | อัตราส่วนที่ต้องดำรง               | อัตราส่วน<br>ณ 31 ธ.ค. 2568 | อัตราส่วน<br>ณ 30 มิ.ย. 2569 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ</b>                                                        |                                    |                             |                              |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม<br>(Debt to Equity ratio)                | ไม่เกิน 2.5 เท่า                   | 0.50 เท่า                   | 0.69 เท่า <sup>[1]</sup>     |
| อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระ<br>ผูกพัน (Debt Service Coverage ratio :<br>DSCR ) | ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า <sup>[2]</sup> | 5.12 เท่า                   | 6.08 เท่า <sup>[1]</sup>     |

หมายเหตุ: สูตรการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดจากทางธนาคารพาณิชย์

[1] ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จะสอบทานความสามารถในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินโดยใช้ตัวเลขทางการเงินจากงบการเงินประจำปีในแต่ละช่วงเวลา

---

## 2.3 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัทฯ

---

### 2.3.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ปัจจุบัน ORI ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการของบริษัทฯ รวมถึงสามารถควบคุมเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการหรือการขออนุมัติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และได้มีการกำหนดขอบเขตในการดำเนินงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส

นอกจากนี้ โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งทั้ง 3 ท่านยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่างๆ รวมถึงบริษัทฯ มีการกำหนดให้กรรมการอิสระร่วมพิจารณาการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส มีการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และการดำเนินการหรือเข้าทำรายการใดๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

### 2.3.2 ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่

ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ให้แก่กลุ่มบริษัททั้งหมดภายใต้ ORI เพื่อบริหารต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่ง ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้ให้เงินทุนและเงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

สำหรับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ จะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลัก ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นเพียงเงินทุนสนับสนุนเฉพาะในช่วงที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนแบบเร่งด่วน เช่น เมื่อบริษัทฯ ต้องการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ ซึ่งต้องรีบเจรจากับเจ้าของที่ดิน และต้องตัดสินใจวางเงินมัดจำและ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาสั้นเพื่อไม่ให้เสียโอกาสทางธุรกิจ ในกรณีที่บริษัทฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่เพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว เมื่อบริษัทฯ เริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเมื่อดำเนินโครงการจนสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ทั้งหมด บริษัทฯ จะนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ต่อไป

## 2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับตราสารหนี้

### 2.4.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

เจ้าหนี้หรือผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือบริษัทขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของบริษัทมีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ เจ้าหนี้หรือผู้ถือหุ้นสามารถติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

### 2.4.2 ความเสี่ยงด้านราคา

ราคาตลาดของหุ้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้น ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

### 2.4.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของตราสารหนี้

ผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นในตลาดรองอาจมีไม่มากหรือไม่มีเลย ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้นำหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอาจซื้อขายหุ้นได้ผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ (Licensed Dealer) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทหลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นของตนผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ นั้น ๆ

### 2.4.4 ความเสี่ยงจากการที่หุ้นไม่มีหลักประกัน และผู้ออกหุ้นอาจก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันต่าง ๆ เพิ่มเติมจากที่ได้ให้ไว้ก่อนวันออกหุ้น

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นั้นอาจมีความจำเป็นต้องก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเพิ่มเติมเหนือทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้รับหลักประกันมีฐานะเป็นเจ้าหนี้มีประกันและมีลำดับการได้รับชำระหนี้ที่บังคับจากทรัพย์สินก่อนผู้ไม่สามรถรับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ครบถ้วน ในกรณีที่มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้หนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นหรือเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นอยู่ในภาวะล้มละลายหรือเลิกกิจการ ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันอาจไม่มีหลักประกันหรือเจ้าหนี้ในลำดับถัดลงมา

ทั้งนี้ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันมูลค่า 1,927.46 ล้านบาท และบริษัทมีทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันหนี้สินมูลค่า 90.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.13 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

อย่างไรก็ดี ผู้ออกหุ้นจะพิจารณาอย่างรอบคอบ รวมทั้งใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดสิทธินี้และในตราสารหนี้อื่นๆ มีความเท่าเทียมกันในลำดับการได้รับชำระหนี้คืนเดียวกัน

### 2.4.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นอาจใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นที่เสนอขายหากผู้ออกหุ้นใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น ในช่วงที่ตลาดอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดการใช้สิทธิการไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นได้ในข้อ 10 ของข้อกำหนดสิทธิ

### 2.4.6 ความเสี่ยงของผู้ค้าประกัน

ผู้ค้าประกันของหุ้นได้แก่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ค้าประกัน”) ถือหุ้นบริษัทฯ อยู่จำนวนร้อยละ 99.99 ในฐานะผู้ค้าประกันและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นนั้น ย่อมส่งผลต่อผลการดำเนินงานของผู้ค้าประกัน กล่าวคือ หากผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นมีผลทางลบ อาจไม่สามารถ

จ่ายเงินปันผลไปยังผู้ถือหุ้นในฐานะบริษัทแม่ได้ ดังนั้นก็อาจส่งต่อความสามารถในการชำระหนี้ โดย ปี 2566-2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

**งบการเงินรวมโดยสรุป บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

หน่วย: ล้านบาท (เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

| ข้อมูล                                                   | สำหรับไตรมาส 2<br>สิ้นสุดวันที่<br>30 มิ.ย. 69 | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธ.ค. 68 | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธ.ค. 67 | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธ.ค. 66 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| สินทรัพย์รวม                                             | 63,543.84                                      | 63,713.77                               | 64,809.48                               | 65,230.43                               |
| หนี้สินรวม                                               | 41,451.05                                      | 41,733.29                               | 43,527.07                               | 44,132.57                               |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                        | 22,092.79                                      | 21,980.48                               | 21,282.41                               | 21,097.87                               |
| รายได้รวม                                                | 3,586.38                                       | 9,223.35                                | 11,985.30                               | 15,156.83                               |
| ค่าใช้จ่ายรวม                                            | 3,376.04                                       | 8,060.66                                | 9,904.59                                | 10,759.42                               |
| กำไรสำหรับปี                                             | 255.79                                         | 784.44                                  | 1,243.13                                | 3,159.94                                |
| กำไรสุทธิส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                        | 254.35                                         | 719.94                                  | 1,051.79                                | 2,718.23                                |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)                                | 1.62                                           | 1.90                                    | 2.11                                    | 2.11                                    |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) <sup>1</sup>      | 1.01                                           | 1.27                                    | 1.56                                    | 3.54                                    |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน<br>(เท่า) <sup>2</sup> | 0.11                                           | 0.15                                    | 0.21                                    | 0.34                                    |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)              | 1.88                                           | 1.90                                    | 2.05                                    | 2.09                                    |

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถค้นหาข้อมูลงบการเงินและผลการดำเนินงานเพิ่มเติมได้จาก เว็บไซต์ของผู้ถือหุ้น บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) <https://investor.origin.co.th/financialinfo/info>

บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ผู้ถือหุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ทั้งแนวสูงและแนวราบเป็นหลัก รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เช่น ธุรกิจสุขภาพ ธุรกิจคลังสินค้า ธุรกิจพลังงาน เป็นต้น ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของ ORI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 63,543.84 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวน 41,451.05 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 22,092.79 ล้านบาท และมีหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.88 เท่า การออกกู้ในครั้งนี้ ส่งผลให้ผู้ถือหุ้น มีมูลหนี้ที่มีการชำระหนี้เพิ่มขึ้นจำนวน [...] ล้านบาท

หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มีลักษณะเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันที่เป็นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น แต่เป็นการชำระหนี้โดยนิติบุคคลอื่น ได้แก่ บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้นจึงถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ถือหุ้นด้วยกัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงในกรณีที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้จะจัดลำดับไปตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า ในกรณีดังกล่าว หากมีการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกไปแล้ว ผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นจะต้องชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันก่อน จึงมีความเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นอาจจะไม่มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้น

---

กู้ที่ไม่มีหลักประกันหรือเจ้าหนี้ในลำดับถัดลงมา โดยผู้ค้ำประกันอาจพิจารณานำสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระผูกพันมา  
จำหน่ายหรือใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อนำมาชำระหนี้คืน