

ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท

1.1. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจไม่สามารถบริหารจัดการการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทได้ตามเป้าหมาย

ธุรกิจของบริษัทมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงปลายปี 2562 บริษัทได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กลุ่มโรงแรม ได้แก่ กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร จำนวน 17 แห่ง ในช่วงต้นปี 2567 บริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทย่อยเข้าลงทุนในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ได้สำเร็จ และในช่วงต้นปี 2568 บริษัทได้ลงทุนในโครงการอินทรา ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรมอินทรา รีเจนต์ และศูนย์การค้าอินทราสแควร์ (“โครงการอินทรา”) นอกจากนี้ บริษัทยังลงทุนในธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน รวมถึงบริษัทยังมีแผนในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพื่อที่จะขยายการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต เช่น การร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจทั้งในและต่างประเทศในโครงการอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในธุรกิจที่มีผลประกอบการที่ดี ที่สามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) สามารถก่อให้เกิดการประสานพลัง (Synergy) ให้กับกลุ่มบริษัทได้

ในการบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ขยายตัวอย่างมีประสิทธิภาพนั้น บริษัทจำเป็นต้องสรรหา รักษา และพัฒนาพนักงานทั้งในระดับจัดการ ส่วนงานบัญชี การตรวจสอบภายใน วิศวกรรม เทคนิค การขายและพนักงานสายงานอื่น ๆ และในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานในปัจจุบันและสร้างการเติบโตในอนาคตนั้น บริษัทจำเป็นต้องมีสภาพคล่องภายในบริษัท หรือความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นจากภายนอก นอกจากนี้ บริษัทยังต้องบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า คู่ค้า ผู้ให้บริการ เจ้าหนี้เงินกู้ และบุคคลภายนอกอื่น ๆ รวมถึงบริษัทยังต้องดำเนินการเพื่อให้ระบบควบคุมภายในและส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลการปฏิบัติงานมีความเข้มงวดเพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของบริษัทตามกฎหมายและสัญญา ตลอดจนเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงานและความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล นอกจากนี้ มีปัจจัยภายนอกหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทในการขยายการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท เช่น การปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ภาวะเงินเฟ้อ การแข่งขัน และการจัดหาเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งที่เป็นการจัดหาเงินทุนด้วยการกู้ยืมหรือการระดมทุนด้วยตราสารทุน บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าบริษัทจะไม่ประสบข้อจำกัดทางด้านแหล่งเงินทุน การเจรจาต่อรองกับผู้ขายที่มีความยืดหยุ่น ปัญหาความไม่สงบทางการเมืองในประเทศไทย ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองในสหราชอาณาจักร หรือในประเทศอื่นใดที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจอยู่ การผันผวนของราคาหุ้นหรือผู้รับเหมา ความล่าช้าในการก่อสร้าง หรือความยากลำบากในการขยายธุรกิจของบริษัท รวมถึงการดำเนินงานและการฝึกอบรมพนักงานที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในการบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถบริหารจัดการการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทได้ตามเป้าหมาย อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานตลอดจนโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในบริษัท Prosper Cap Corporation Limited (“PPC”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์และปัจจุบันได้เข้าดูแลธุรกิจที่ทางบริษัทได้ลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร และการลงทุนในโครงการอินทราฯ ซึ่งบริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากการลงทุนอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายในระยะแรก เนื่องจากต้นทุนการดำเนินงานในโครงการของบริษัทและการดำเนินโครงการอาจมีความล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท รวมถึงต้นทุนด้านแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการอาจสูงกว่า

งบประมาณที่ตั้งไว้ในกรณี บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางการลงทุน การติดตามผลการลงทุนและผลการดำเนินงานในโครงการและการประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามกฎข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์แก่นักลงทุน นอกจากนี้ สำหรับ PPC ในกรณีที่เหมาะสมจะมีการทำประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทางการเงิน เช่น การทำประกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น และในกรณีที่เหมาะสมจะมีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่บริษัทได้ลงทุน โดยเสนอต่อคณะกรรมการและผู้มีอำนาจอนุมัติตามหลักเกณฑ์การลงทุนของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้จัดให้มีการติดตามความคืบหน้าของการลงทุนอย่างต่อเนื่องและควบคุมค่าใช้จ่ายการลงทุนให้สอดคล้องกับแผนที่วางไว้ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานด้วยการประเมินผลงานตามตัวชี้วัดต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโดยเร็วที่สุด เพื่อปรับเปลี่ยนแนวปฏิบัติ และแผนการต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้ได้ผลที่ยังคงสอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กรในระยะยาว

1.2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสินทรัพย์ต่าง ๆ

บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตโดยการดำเนินการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพและมีลักษณะส่งเสริมซึ่งกันและกันอย่างต่อเนื่อง การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ และกลยุทธ์ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของบริษัทนั้นรวมถึงการเข้าซื้อกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรในปี 2562 การลงทุนในโครงการอินทราฯ ในช่วงต้นปี 2568 และการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่สนับสนุนกลุ่มบริษัท

บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าบริษัทจะสามารถหาโอกาสในการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ธุรกิจของบริษัท หรือสามารถเจรจาต่อรองเพื่อให้บริษัทได้รับข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นที่ยอมรับได้ หรือได้มาซึ่งกิจการเป้าหมายได้เป็นผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทอาจไม่มีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต การหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทอาจต้องออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนหรือตราสารหนี้เพื่อใช้ระดมทุนในการเข้าลงทุนดังกล่าว และบริษัทอาจไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นที่พอใจของบริษัท ทั้งนี้ แผนกลยุทธ์ของบริษัทในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีความเสี่ยงต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนที่อาจเกิดขึ้นโดยมิได้คาดหมายไว้และการรับภาระหนี้สินรวมทั้งความเสี่ยงต่อความรับผิดที่ไม่อาจคาดหมายได้จากธุรกิจที่บริษัทเข้าลงทุน ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ความรับผิดทางด้านสิ่งแวดล้อม
- (2) การรวมการดำเนินงานและทรัพย์สินเดิมเข้ากับธุรกิจที่บริษัทเข้าลงทุน รวมทั้งบุคลากรของธุรกิจที่บริษัทเข้าซื้ออาจมีความยากลำบาก
- (3) บริษัทอาจจะสูญเสียบุคลากรและลูกค้าที่สำคัญในธุรกิจที่บริษัทเข้าลงทุน
- (4) บริษัทอาจจะมีข้อพิพาทกับคู่ค้าในการประกอบธุรกิจ
- (5) ความเสี่ยงในการเข้าสู่ตลาดที่บริษัทมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจที่จำกัด
- (6) ค่าใช้จ่ายรวมและความต้องการทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น
- (7) บริษัทอาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินที่สูง

การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทจะประสบความสำเร็จหรือไม่นั้น ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการดำเนินการเพื่อให้ธุรกิจของบริษัทเติบโตตามที่ได้คาดหมายไว้ รวมทั้งการประสานกำลังจากการรวมธุรกิจของบริษัทกับธุรกิจที่บริษัทเข้าซื้อ โดยเมื่อพิจารณาจากขนาดและความซับซ้อนของบางธุรกิจแล้ว การรวมธุรกิจดังกล่าวเข้ากับธุรกิจของบริษัทอาจใช้ระยะเวลานาน มีค่าใช้จ่ายมาก และต้องใช้ความพยายามของฝ่ายบริหารของบริษัทเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ขั้นตอนการรวมธุรกิจอาจมีค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ หรืออาจมีความล่าช้า หรือมีอุปสรรคในทางปฏิบัติทางเทคนิค หรือทางการเงินอื่น ๆ ที่ฝ่ายบริหารของบริษัทต้องใช้ความใส่ใจเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวมากกว่าปกติ อีกทั้งอาจต้องใช้ทรัพยากรทางการเงินหรือทรัพยากรอื่นใดมากกว่าที่ควร หากฝ่ายบริหารของบริษัทต้องให้ความสนใจในการดำเนินงานส่วนอื่น หรือมีความยากลำบากในการรวมธุรกิจเหล่านี้เข้ากับธุรกิจของบริษัท ผลการดำเนินงานของบริษัทอาจจะได้รับผลกระทบในทางลบ

แม้ว่าบริษัทจะสามารถรวมธุรกิจเหล่านี้เข้ากับธุรกิจของบริษัทได้เป็นผลสำเร็จ บริษัทก็อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจเท่าที่บริษัทคาดหมายไว้ หรือบริษัทอาจไม่สามารถได้รับประโยชน์ภายในระยะเวลาที่บริษัทคาดหมายไว้ อีกทั้งการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปยังมีความเสี่ยงที่บริษัทไม่อาจคาดหมายได้และอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งการเข้าทำธุรกรรมในเชิงกลยุทธ์ ตลอดจนการทำรายการต่าง ๆ ในรอบระยะเวลาที่ผ่านมาอาจไม่สร้างผลกำไรให้แก่บริษัท การที่บริษัทไม่สามารถรวมธุรกิจและทรัพย์สินที่เข้าซื้อเข้ากับการดำเนินงานในปัจจุบันของบริษัทได้เป็นผลสำเร็จ หรือการที่บริษัทไม่สามารถสร้างประสิทธิผลในการดำเนินงานได้จากการลดค่าใช้จ่ายจากการรวมกิจการ หรือการที่บริษัทไม่สามารถลดความยุ่งยากในการปฏิบัติงานและได้รับประโยชน์ตามที่คาดหมายได้ภายในเวลาที่สมควร หรือไม่ได้รับประโยชน์เลยนั้น อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ และกระแสเงินสดของบริษัท

1.3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บริษัทรายงานผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัทเป็นสกุลเงินบาท แม้ว่ากลุ่มโรงแรมหลักของบริษัทจะมีที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐสหราชอาณาจักร โดยมีรายได้และค่าใช้จ่ายเป็นสกุลเงินท้องถิ่น โดยการจัดทำงบการเงินของบริษัทนั้นจะมีการแปลงสกุลเงินดังกล่าวเป็นสกุลเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อการจัดทำงบการเงิน อัตราแลกเปลี่ยนสำหรับสกุลเงินเหล่านี้และเงินบาทอาจผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการแปลงสกุลเงินเมื่อบริษัทจัดทำงบการเงินของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินตราต่างประเทศที่บริษัทประกอบกิจการ โรงแรมและได้รับรายได้ในสหราชอาณาจักรนั้นอาจลดมูลค่าของรายได้ในสกุลเงินบาทได้ ในทางตรงกันข้าม การที่เงินบาทอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับสกุลเงินตราต่างประเทศสำหรับประเทศที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายจะส่งผลให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นในสกุลเงินบาท

นอกจากนี้ บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าค่าเงินบาทจะไม่ลดลงหรือผันผวนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเงินเหรียญสหรัฐ เงินปอนด์ และสกุลเงินอื่น ๆ ในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนจึงถือเป็นหนึ่งในนโยบายสำคัญที่บริษัทยึดถือและปฏิบัติตามโดยตลอดเพื่อให้การดำเนินธุรกิจราบรื่นและลดความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1.4. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทจะได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและผู้กู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้บริษัทจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้บริษัทไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของบริษัทตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่บริษัทเรียกร้อง ดังนั้น บริษัทจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการและจำนวนเงินที่บริษัทจะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้บริษัทชนะคดี บริษัทอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

1.5. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารและบุคลากร

เนื่องจากบริษัทต้องอาศัยความรู้ ความสามารถ ความชำนาญและประสบการณ์ของบุคลากรและผู้บริหารเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการดำเนินกิจการในสายธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยหากบริษัทสูญเสียผู้บริหารและบุคลากรเหล่านี้ไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ โดยการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยากและอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัทลดลง จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอนาคตของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารและบุคลากรหลักบางท่านร่วมงานกับบริษัทมาเป็นเวลามากกว่า 20 ปี และบางท่านเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยเช่นกัน ซึ่งการที่ผู้บริหารมีส่วนร่วมในผลการดำเนินงานของบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นนั้น จะช่วยส่งเสริมให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและพยายามที่จะผลักดันการเติบโตทางธุรกิจให้เป็นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การจัดการบริหารอย่างมีระบบ ส่งผลให้การบริหารงานของบริษัทลดการพึ่งพิงผู้บริหารมากจนเกินไป ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้มุ่งพัฒนาทักษะการบริหารงานอย่างมืออาชีพ เพื่อธำรงรักษาพนักงานที่มีศักยภาพให้สามารถปฏิบัติงานและอยู่กับองค์กรในระยะยาว

1.6. ความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีข้อจำกัดในการดำเนินการอย่างรวดเร็วในกรณีที่รายได้ของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบ

ต้นทุนพนักงานส่วนใหญ่ของบริษัท ซึ่งรวมถึงเงินเดือนพนักงาน ผลประโยชน์และสวัสดิการต่าง ๆ สิทธิประโยชน์และค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมเป็นค่าใช้จ่ายคงที่และไม่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของโรงงานหรือธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ของบริษัท อีกทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางรายการ เช่น ค่าสาธารณูปโภค เทคโนโลยีสารสนเทศ ค่าใช้จ่ายในระบบโทรคมนาคม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีลักษณะเช่นเดียวกันนั้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบในระยะสั้นจากการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานของบริษัท การที่บริษัทไม่สามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างรวดเร็วเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร และต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอนาคต และ/หรือ การลดลงของจำนวนเงินสดที่มีอยู่เพื่อใช้ในการลงทุนในกลุ่มสินทรัพย์ปัจจุบัน หรือการขยายกลุ่มสินทรัพย์

1.7. กระแสเงินสดของบริษัทขึ้นอยู่กับรายได้จากค่าบริหารจัดการของบริษัทย่อย และ/หรือ เงินปันผลที่บริษัทได้รับจากบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ โดยกระแสเงินสดของบริษัทจะมาจากรายได้จากการว่าจ้าง และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่จึงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและความสามารถของบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยหรือธุรกิจอื่น ตลอดจนความสามารถของบริษัทย่อยหรือธุรกิจอื่นดังกล่าวในการชำระเงินค่าบริหารจัดการ และจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยบางแห่งของบริษัทอยู่ภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมายหรือข้อตกลงกับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าบริหารจัดการ และการจ่ายเงินปันผล ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและธุรกิจอื่นดังกล่าวจึงมีความสำคัญต่อการบริหารจัดการกระแสเงินสดโดยรวมของบริษัท หากบริษัทย่อยและธุรกิจอื่นนั้นประสบปัญหาด้านการดำเนินงาน กระแสเงินสดของบริษัทก็จะได้รับผลกระทบตามไปด้วย

1.8. ความเสี่ยงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลง/ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย

ธุรกิจของบริษัทย่อยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยส่วนมากมีผลจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท เช่น นโยบายทางการเงินของธนาคารกลาง นโยบายของภาคการเงินในประเทศที่บริษัทย่อยประกอบธุรกิจ นโยบายด้านการคลังของรัฐบาล สถานะเศรษฐกิจและการเมืองทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ และปัจจัยอื่น ๆ โดยในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรซึ่งบริษัทได้เข้าลงทุนในปี 2562 ผ่าน DTP Hospitality Limited ซึ่งกลุ่มบริษัทที่ตั้งอยู่ในสหราชอาณาจักรมีเงินกู้ยืมส่วนหนึ่งจากสถาบันการเงินในสหราชอาณาจักร โดยอัตราดอกเบี้ยสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย GBP-SONIA ซึ่งทำให้อาจมีความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในช่วงอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร และกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำประกันเพื่อป้องกันความเสี่ยงในเรื่องอัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับสถาบันการเงินในสัดส่วน 100% ของวงเงินกู้ทั้งหมด เท่ากับระยะเวลาการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมทั้งบริษัทมีมาตรการในการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้บริษัทสามารถวิเคราะห์ความเสี่ยงสูงสุดที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้

1.9. ความเสี่ยงจากความมั่นคงทางการเงิน ความสามารถในการกู้ยืมเงิน และการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน

ในการขยายกิจการของบริษัท บริษัทอาจต้องการเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในโครงการใหม่ ๆ โดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจทำให้บริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากความมั่นคงทางการเงิน ความสามารถในการกู้ยืมเงินและการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในปัจจุบันบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 2,493.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.22 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ณ 30 มิถุนายน 2569 และบริษัทยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวได้อยู่ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำรงฐานะทางการเงินให้แข็งแกร่ง และมีความนโยบายในการรักษาสภาพคล่อง รวมทั้งมีการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดหาแหล่งเงินทุนระยะยาวต่อไป

1.10. ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจที่เกิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

การแพร่ระบาดของ Covid-19 ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในและต่างประเทศอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งภาคธุรกิจบริการ ภาคการท่องเที่ยว และภาคธุรกิจผลิตนำเข้าและส่งออกต่างได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มธุรกิจของบริษัท ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม ก็ได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 เริ่มกลับมาสู่สภาวะปกติ เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่ในประเทศต่าง ๆ ได้รับวัคซีนป้องกัน Covid-19 ส่งผลให้ผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19 มีลดลงอย่างเห็นได้ชัดในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังส่งผลให้แนวโน้มของเศรษฐกิจเริ่มมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทได้มีมาตรการควบคุมต่าง ๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของบริษัทโดยการปรับแผน และหาโอกาสต่อยอดธุรกิจในช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 เพิ่ม รวมถึงมีการระมัดระวังและควบคุมค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นเพื่อจะลดผลกระทบต่อบริษัทให้มากที่สุด

1.11. ความเสี่ยงในการลงทุนในธุรกิจสตาร์ทอัพ (Startup)

นอกเหนือจากธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทยังมีการลงทุนในธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งธุรกิจดังกล่าวโดยทั่วไปจะเป็นธุรกิจสตาร์ทอัพ (Startup) ซึ่งจากสถานการณ์การแข่งขันของธุรกิจสตาร์ทอัพในปัจจุบัน มีสตาร์ทอัพเพียงไม่กี่รายที่สามารถขยายธุรกิจเป็นระดับใหญ่ (Scaleup) และประสบความสำเร็จทั้งทางด้านชื่อเสียง ยอดขาย และผลกำไร บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจสตาร์ทอัพที่บริษัทลงทุนไม่สามารถเติบโตได้ตามที่คาดหวัง โดยจากสถิติประมาณร้อยละ 90 ของธุรกิจสตาร์ทอัพ มักจะล้มเหลว เนื่องจากผลิตภัณฑ์ไม่ตรงกับความต้องการของตลาด รวมถึงปัญหาด้านการจัดการการตลาด ปัญหาของทีม หรือปัญหาอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น จึงมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดการสูญเสียเงินทุนไปทั้งหมด อย่างไรก็ตาม หากธุรกิจสตาร์ทอัพที่บริษัทเข้าลงทุนนั้นมีแผนธุรกิจที่ดีและประสบความสำเร็จ ก็จะได้รับผลตอบแทนที่สูง

นอกจากนี้ ธุรกิจสตาร์ทอัพยังมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้ลงทุน เนื่องจากบริษัทสตาร์ทอัพยังคงเป็นบริษัทจำกัด ดังนั้น การขายหุ้น (Exit) จึงเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จนกว่าสตาร์ทอัพนั้นจะสามารถนำหุ้นเข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ ซึ่งโดยปกติจะใช้เวลาอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 3 – 5 ปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทได้มีเงินลงทุนในตราสารอื่น ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจสตาร์ทอัพ (Startup) จำนวน 2 แห่ง ตามรายละเอียดตารางต่อไปนี้

บริษัทที่เข้าลงทุน	วัตถุประสงค์การลงทุน	ปีที่เข้าลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
REDD Fund	Technology Fund	28 มิถุนายน 2562	63.71	41.12
Life Bioscience LLC	Reverse Aging	30 พฤศจิกายน 2564	31.85	33.42
รวม			100.34	74.54

หมายเหตุ: คิดที่อัตราแลกเปลี่ยน 31.8527 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

1.12. ความเสี่ยงเรื่องรายได้ของบริษัทที่ให้บริการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้บางส่วนของบริษัทมาจากการให้บริการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายได้หลักของบริษัทมาจากดอกเบี้ยรับจากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย ในขณะที่บริษัทได้มีแหล่งเงินทุนหลักเป็นการออกหุ้นกู้สำหรับนักลงทุนในประเทศ โดยในปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากการ

ลงทุนผ่านการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 805.00 ล้านบาท 1,038.61 ล้านบาท และ 562.43 ล้านบาท (ตามลำดับ) ซึ่งเป็นส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 79.05 ร้อยละ 89.00 และร้อยละ 89.96 ของรายได้รวม (ตามลำดับ) แสดงถึงความเสี่ยงด้านรายได้ของบริษัทในปัจจุบัน

1.13. ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่ได้รับชำระเงินจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

บริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถเรียกชำระค่าบริการจากการให้บริการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะเข้าลงทุนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากผลของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นไม่เหมาะสมที่จะเข้าลงทุนหรือลูกค้าไม่สามารถเข้าลงทุนในโครงการนั้นได้ และจะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไว้เองซึ่งมีความเสี่ยงโดยปกติของลักษณะธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบุคลากรของบริษัท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเดินทาง และค่าจ้างที่ปรึกษาในการศึกษาข้อมูลของโครงการเป้าหมายที่จะเข้าลงทุน ซึ่งบริษัทจะกลับรายการงานให้บริการระหว่างทำสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อการศึกษาในการเข้าลงทุนไม่เหมาะสมหรือกรรมการของบริษัทตัดสินใจไม่เข้าลงทุนภายหลังจากการศึกษาโครงการนั้นแล้วไม่เหมาะสม

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมและธุรกิจศูนย์การค้า (บริษัทย่อย)

2.1. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทเข้าลงทุน

เนื่องจากรายได้และกำไรจากการประกอบกิจการโรงแรมต้องพึ่งพิงการใช้จ่ายของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว ซึ่งอาจได้รับผลกระทบด้านลบจากปัจจัยภายนอกหลาย ๆ ปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความไม่สงบทางการเมือง โรคระบาด หรือภัยธรรมชาติ โดยจะเห็นได้จากการเกิดขึ้นของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ทั่วโลกในช่วงปี 2563 อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว บริษัทได้ประกอบผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมให้ผ่านพ้นวิกฤตดังกล่าวมาได้ ซึ่งกลุ่มผู้บริหารได้มีมาตรการ (Action Plan) ในการรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มนักท่องเที่ยวในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของทางภาครัฐในช่วงที่กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรได้รับผลกระทบจากการปิดประเทศ ส่งผลให้กำไรขั้นต้น (Gross Profit) ในปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปอยู่ที่ 78.36 ล้านปอนด์ฯ 83.10 ล้านปอนด์ฯ และ 41.29 ล้านปอนด์ฯ (ตามลำดับ) ตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 : ผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร

หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิง	2564	2565	2566	2567	2568	1H2568	1H2569
จำนวนห้อง (ห้อง)	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	97.72	95.58	99.44	101.50	102.45	99.99	102.47
อัตราการใช้เฉลี่ย (%)	50.80%	73.70%	79.50%	79.70%	83.30%	80.70%	82.20%
รายได้รวม	88,147	128,800	144,893	144,630	149,200	68,380	75,199
กำไรขั้นต้น	48,400	68,800	79,588	78,360	83,100	36,845	41,288

สำหรับกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) ของโครงการอินทราฯ ในปี 2564 – 2566 มีการปรับลดลง จากการเกิดขึ้นของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่สถานการณ์ดังกล่าวเริ่มคลี่คลายส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดดมาอยู่ที่ 141.3 ล้านบาท และ 133.1 ล้านบาท ตามลำดับ ตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 : ผลการดำเนินงานของโครงการอินทราฯ

หน่วย : ล้านบาท	ม.ค.-ธ.ค. 2564 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2565 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2566 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2567	ม.ค.-ธ.ค. 2568 ^{2/}
โรงแรม					
จำนวนห้อง (ห้อง)	439	439	439	439	439
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	Hospitel ช่วง COVID-19		1,789	1,791	1,785
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	Hospitel ช่วง COVID-19		15%	14%	14%
ศูนย์การค้า					
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท) ¹	na	na	na	1,327	1,581
อัตราการใช้เช่า (%)	na	na	na	73%	74%
ผลประกอบการ (ล้านบาท)					
รายได้	na	na	92.0	239.6	295.7
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	na	na	52.9	141.3	133.1

หมายเหตุ:

1/ ในช่วงปี 2564 – 2566 เจ้าของโครงการเดิมไม่ได้ทำการเก็บข้อมูลรวบรวมไว้จึงทำให้ไม่มีข้อมูลย้อนหลังในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

2/ ข้อมูลสำหรับปี 2568 เป็นข้อมูลเบื้องต้นซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทได้คำนึงถึงการเตรียมมาตรการ การบริหารความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ โรงแรมและศูนย์การค้า และผลประกอบการของบริษัทจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดให้ได้มากที่สุด ซึ่งมาตรการดังกล่าว รวมถึง การร่วมหารือกับผู้บริหาร โครงอสังหาริมทรัพย์ ในการเตรียมการวางแผนสำรองสำหรับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด (Contingency Plan) ที่โครงการอสังหาริมทรัพย์อาจเผชิญในอนาคต เพื่อช่วยพัฒนาความสามารถในการรับมือกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเพิ่มความสามารถในการฟื้นตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

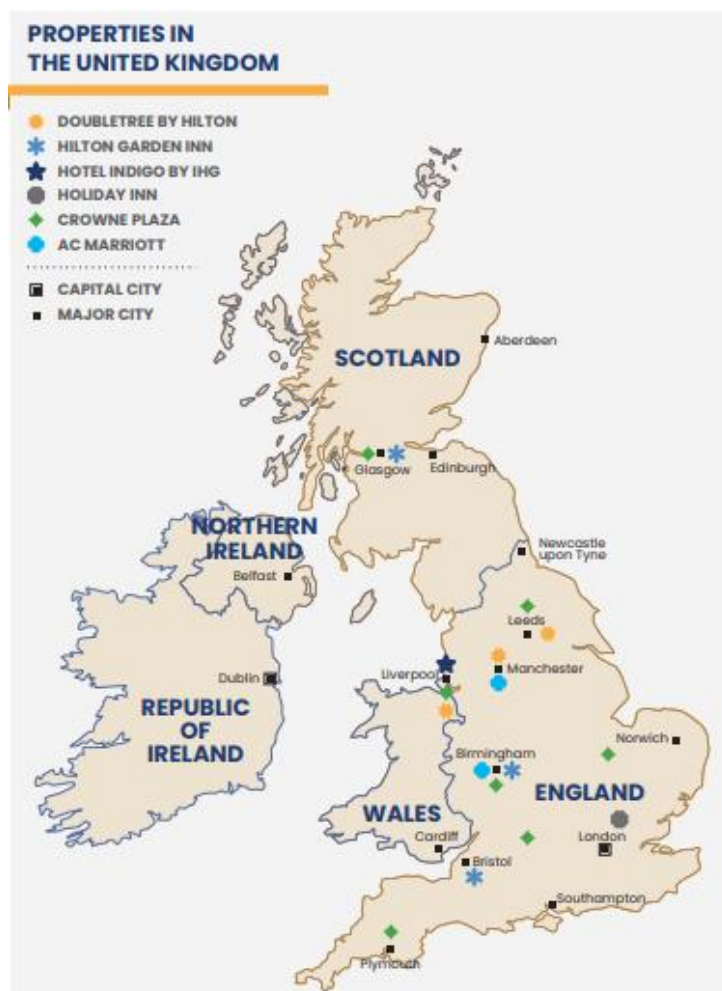
2.2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

กิจการโรงแรมและกิจการศูนย์การค้าของบริษัทมีการแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่น ๆ ซึ่งรวมไปถึงผู้ประกอบการจากต่างประเทศและในประเทศ โดยผู้ประกอบการเหล่านี้หลายรายอาจมีแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักมากกว่าแบรนด์ของบริษัท และ/หรือ มีแหล่งทางการเงินหรือแหล่งเงินทุนที่ดีกว่าบริษัท โดยระดับของการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและศูนย์การค้านี้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงสถานะเศรษฐกิจทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับภูมิภาค และระดับโลก การเปลี่ยนแปลงทางประชากร อุปทานและความต้องการสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมดังกล่าว และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและความชื่นชอบของผู้บริโภค การประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าจะประสบความสำเร็จหรือไม่ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่สำคัญในด้านต่าง ๆ เช่น คุณภาพของที่พักและพื้นที่เช่า อัตราค่าห้องพักและค่าเช่าพื้นที่ ระดับของการบริการและการบริหารจัดการ การเป็นที่ยอมรับของแบรนด์ ความน่าดึงดูดและศักยภาพของทำเลที่ตั้ง คุณภาพและความสะดวกสบายของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตลอดจนแผนกลยุทธ์ด้านการตลาด และโครงการส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Loyalty Program) ต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ คู่แข่งในธุรกิจโรงแรมอาจมีสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักโรงแรมที่มากกว่าโรงแรมของบริษัทในอัตราค่าห้องพักเท่ากับหรือในราคาที่แข่งขันได้มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมของบริษัท หรือคู่แข่งในธุรกิจศูนย์การค้าอาจเสนอพื้นที่เช่าที่มีทำเลหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่าหรือมีค่าเช่าที่ดูใจกว่า ซึ่งอาจดึงดูดผู้เช่าได้มากกว่าศูนย์การค้าของบริษัท นอกจากนี้ คู่แข่งของบริษัทยังอาจใช้

กลยุทธ์ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญ หรือให้บริการหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่มากกว่าเพื่อดึงดูดลูกค้า นอกจากนี้เมื่อบริษัทเข้าประกอบธุรกิจพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ใหม่ ๆ บริษัทอาจต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงกับผู้ประกอบการโรงแรมหรือศูนย์การค้าหรือผู้พัฒนาโรงแรมหรือศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักมากกว่าในพื้นที่ดังกล่าว บริษัทจึงอาจต้องเผชิญกับการแข่งขันที่มีความรุนแรงมากในกรณีดังกล่าว โดยการที่บริษัทไม่สามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพนั้นอาจส่งผลกระทบต่อบทบาทในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

สำหรับกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในแหล่งที่ตั้งของโรงแรมดังกล่าวอาจส่งผลให้เกิดการแข่งขันในด้านราคาซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งจะได้รับความกดดันทั้งในเรื่องของราคาจากอัตราการเข้าพักที่ต่ำ อย่างไรก็ตาม ด้วยบริษัทมีข้อได้เปรียบจากการที่กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีที่ตั้งที่หลากหลายและกระจายอยู่ตามเมืองใหญ่ที่เป็นที่รู้จัก เช่น Manchester และ Birmingham เป็นต้น (ตามรูปที่ 1)

รูปที่ 1 : แผนที่ตั้งของกลุ่มโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร

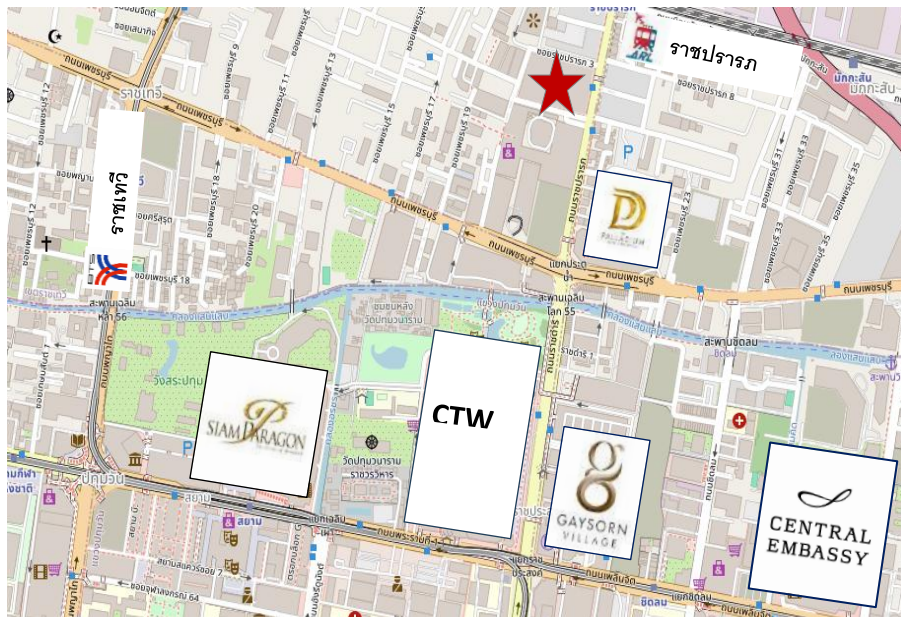


ดังนั้น ความเสี่ยงจากการแข่งขันในด้านราคาจึงกระจายตัวและลดลงเช่นกัน ซึ่งการกระจายของที่ตั้งของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรนี้ ยังเพิ่มความหลากหลายของเชื้อชาติของแขกที่มาเข้าพักในโรงแรมอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพของการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทจะมีคุณภาพและการให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่งในตลาด โดยกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเป็นโรงแรมใน

เครือ Hilton, Intercontinental Hotel Group และ Marriott International ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำที่เป็นที่รู้จักและยอมรับในตลาด ทำให้มีฐานลูกค้าอย่างกว้างขวางทั่วโลก

สำหรับโครงการอินทราฯ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร มีคู่แข่งที่มีศักยภาพใกล้เคียงกับโครงการอินทราฯ ซึ่งมีประมาณ 15 โรงแรม และ 7 ศูนย์การค้า อย่างไรก็ตาม โครงการอินทราฯ ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกสบาย ทั้งยังอยู่ใกล้กับย่านอาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่มีความสะดวกสบาย และร่วมสมัย อีกทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมให้บริการแก่ผู้เข้าพักอย่างครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภท ซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมและศูนย์การค้า จึงเป็นที่ยอมรับของลูกค้า (ตามรูปที่ 2)

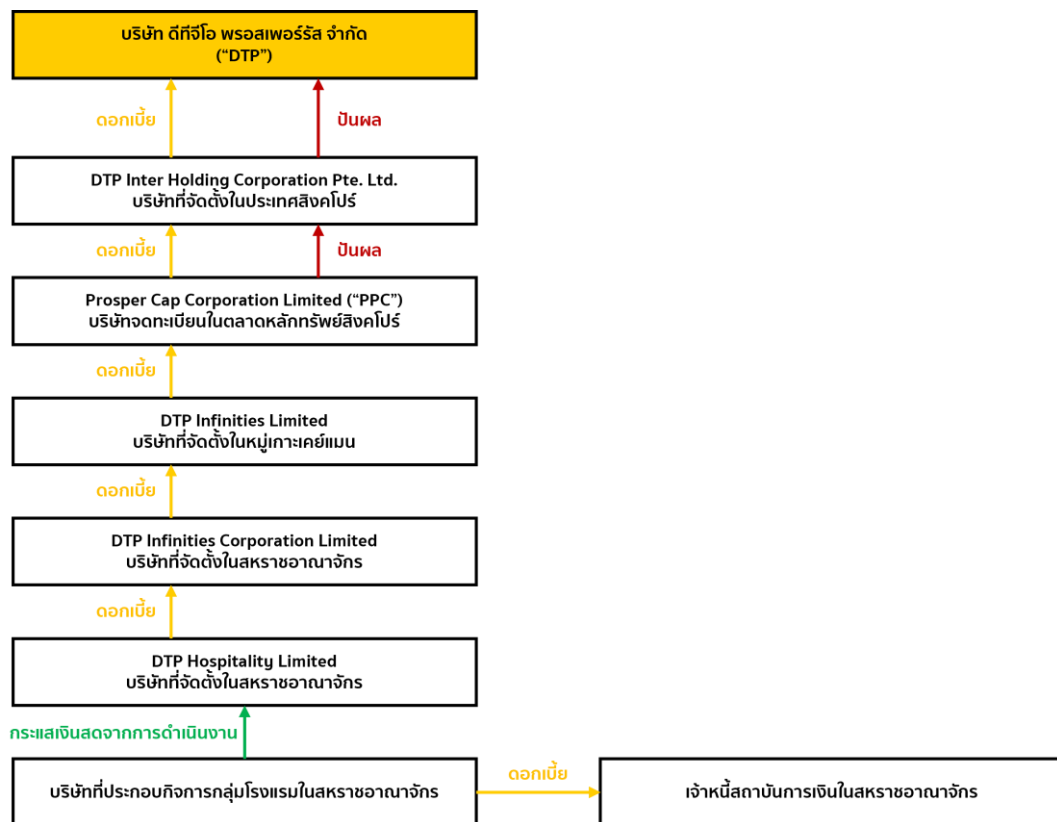
รูปที่ 2 : แผนที่ตั้งของโครงการอินทราฯ



2.3. ความเสี่ยงของการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรแก่บริษัทซึ่งขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงินและการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่ลงทุน

การเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรประกอบด้วยการลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินในหลายประเทศ การที่บริษัทได้จัดตั้งบริษัทเพื่อลงทุนในโครงการต่างประเทศ ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในประเทศต่าง ๆ จึงมีรูปแบบการส่งเงินในระหว่างบริษัทที่แตกต่างกัน โดยมีรูปแบบในการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของโรงแรมต่าง ๆ เช่น 1.) การชำระเงินสดของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 2.) การชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 3.) ค่าธรรมเนียมการบริหารและค่าบริการ และ 4.) เงินปันผล เป็นต้น (ตามรูปที่ 3) ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ การลงทุนต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงินและการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศ ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเงินแก่บริษัท

รูปที่ 3 : โครงสร้างการชำระดอกเบี้ยและเงินปันผลของกลุ่มบริษัทในการลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร



แม้ว่าบริษัทได้มอบหมาย ให้ที่ปรึกษากฎหมายและภาษีอากรในแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้องให้คำปรึกษาเรื่องภาษีของโครงสร้างการลงทุนและการจ่ายผลประโยชน์และเงินสดที่ดีที่สุดในที่สุดภายใต้กฎระเบียบและกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนที่บริษัทจะเข้าลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการจ่ายดอกเบี้ยจากรายได้จากการประกอบกิจการกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามกำหนดระยะเวลาในการจ่ายดอกเบี้ย แต่อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่รัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้น ๆ จะไม่อนุญาตให้มีการส่งเงิน หรือดำเนินการมาตรการควบคุมการส่งเงินออกที่มีความเข้มงวดมากขึ้น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงินออกในแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดทางภาษีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการมาตรการ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือการเลิกใช้การควบคุมการส่งเงินออก หรือกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงินออก จึงอาจทำให้บริษัทในเครือไม่สามารถส่งรายได้ที่ได้รับจากการประกอบกิจการกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามแผนที่วางไว้ล่วงหน้าให้แก่บริษัทเพื่อนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามกำหนดระยะเวลา โดยในปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรมต่อรายได้รวมทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 79.05 ร้อยละ 89.00 และร้อยละ 89.96 (ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมาย ผู้ค้าประกันยังคงผูกพันที่จะชำระหนี้ให้กับผู้ถือหุ้นแทนบริษัทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาประกันทุกประการ

ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นของหุ้นกู้ที่บริษัทออกในครั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินการของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเป็นหลักโดยบริษัททำสัญญาค่าบริการไว้กับบริษัทย่อยในเครือโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร ซึ่งในปัจจุบันธุรกิจของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรได้กลับมาดีขึ้นอย่างมากภายหลังจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 เนื่องจากการเดินทางและท่องเที่ยวมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้กระแสเงินสดของโรงแรมในสหราชอาณาจักรดีขึ้นกว่าเดิมอย่างมีนัยสำคัญ และหลังจากชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ รวมทั้งดอกเบี้ยและเงินต้นให้กับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินในสหราชอาณาจักรแล้ว ยังมีกระแสเงินสดเหลือที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นของหุ้นกู้ที่บริษัทออกในครั้งนี้ ประกอบกับบริษัทยังมีกระแสเงินสดจากการ

ดำเนินงานจากโครงการอินทราฯ และแหล่งเงินทุนทางเลือกอื่นเพื่อนำมาชำระดอกเบี้ยและเงินต้นของหุ้นกู้จากผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และ/หรือ เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/หรือ ผู้ค้าประกัน ได้แก่ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ซึ่งยังคงผูกพันที่จะชำระหนี้ให้กับผู้ถือหุ้นกู้แทนบริษัทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาค้ำประกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการศึกษาถึงทางเลือกและความเป็นไปได้ในการที่บริษัทในเครือจะทำการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในประเทศสิงคโปร์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน โดยการขายโรงแรมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทในเครือได้รับเงินหรือเงินปันผลจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว และสามารถนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ได้ โดยบริษัทในเครือได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ซึ่งยังคงอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการ ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งจึงจะทราบผลการศึกษา ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแนวโน้มทางการตลาดและสถานการณ์ของตลาดการเงินตลาดทุน

2.4. ความเสี่ยงจากการเสียชื่อเสียงของบริษัท ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยและในสหราชอาณาจักร และธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทในการประกอบธุรกิจในประเทศใดประเทศหนึ่ง หากมีการบาดเจ็บ หรืออุบัติเหตุเกิดขึ้น แม้ว่าจะมิได้เป็นผลโดยตรงจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากพนักงานของบริษัท ก็อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทได้ นอกจากนี้ การให้บริการต่าง ๆ ของโรงแรมและศูนย์การค้าของบริษัท เช่น สระว่ายน้ำ พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุซึ่งเกิดจากปัจจัยซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นไม่ว่าในโครงการใดของบริษัท อาจทำให้ภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโครงการดังกล่าว หรือบริษัท รวมทั้งโครงการอื่น ๆ ของบริษัท ที่อยู่ภายใต้แบรนด์เดียวกันอาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อชื่อเสียงของโรงแรมหรือศูนย์การค้าของบริษัทอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

2.5. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องพึ่งพาชื่อเสียงของแบรนด์โรงแรมของบุคคลภายนอกในการดำเนินงานของบริษัท

ในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนมีการแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้า เช่น กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้เครือโรงแรม Hilton, Intercontinental Hotel Group และ Marriott International โดยได้รับสิทธิในการใช้ชื่อแบรนด์โรงแรมต่าง ๆ เช่น DoubleTree By Hilton, Crowne Plaza Hotels & Resorts, Hilton Garden Inn, Holiday Garden Inn, Holiday Inn, Hotel Indigo และ AC Hotels By Marriott ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเครือโรงแรมดังกล่าวตามข้อตกลงภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ของแต่ละเครือโรงแรมภายในระยะเวลาตามสัญญา เป็นต้น ในกรณีดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงที่บริษัทอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงอันเกิดจากการดำเนินงานอื่น ๆ ภายใต้แบรนด์เดียวกัน โดยบริษัทมิได้มีส่วนเกี่ยวข้อง และการเสื่อมเสียชื่อเสียงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อโครงการของบริษัทซึ่งใช้แบรนด์เดียวกัน เช่น การเข้าลงทุนในโรงแรมภายใต้เครือโรงแรม Hilton ในสหราชอาณาจักร 6 แห่ง โดยยังมีโรงแรม Hilton อื่น ๆ ในสหราชอาณาจักรที่บริษัทมิได้มีส่วนเกี่ยวข้อง จึงเป็นการดำเนินงานที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท โดยหากแบรนด์โรงแรมเหล่านี้มีภาพลักษณ์ในทางลบหรือการเสื่อมเสียชื่อเสียงอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการที่ลูกค้าจะตัดสินใจเข้าพักในโรงแรมที่บริษัทลงทุนที่มีการดำเนินการ โดยใช้ชื่อแบรนด์ดังกล่าว อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทในการดึงดูดลูกค้าให้เข้าพักในโรงแรมเหล่านี้ นอกจากนี้ มูลค่าของแบรนด์โรงแรมเหล่านี้ยังได้รับ

อิทธิพลจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งปัจจัยบางประการอาจอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทซึ่งรวมถึงความชอบหรือมุมมองของลูกค้า หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการซื้อขายสินค้าและบริการของลูกค้า รวมทั้งปัจจัยที่อาจส่งผลในทางลบต่อชื่อเสียงของแบรนด์เหล่านั้น เป็นต้น

2.6. ความเสี่ยงในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนมีการแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าสัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าอาจจะไม่ได้รับการต่ออายุ เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

ในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนมีการแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้า บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานของโครงการ อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดทำให้ต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้ารายใหม่มาแทน ส่งผลให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโครงการ และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าจะมีการต่ออายุไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไปจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักเทียบเท่ากับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับเดิมหรือไม่ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อการดำเนินการและการเงินของธุรกิจโครงการ

อย่างไรก็ดี หากบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าตอบแทนตามสัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญา คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาและระยะเวลาสัญญาที่จะต่อออกไปจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อสัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ และสำหรับโรงแรม บริษัทเห็นว่าในตลาดปัจจุบันมีผู้บริหาร โรงแรมรายอื่น ๆ ที่สนใจที่จะเข้าบริหารโรงแรม ดังนั้น หากสัญญาจ้างบริหารกับผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม บริษัทน่าจะสามารถหาผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้บริหารศูนย์การค้าใหม่เพื่อบริหารโครงการต่อไปได้

2.7. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องพึ่งพาเทคโนโลยีซึ่งอาจไม่มั่นคงและอาจล้าสมัย

การประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้า ต้องใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่มีความซับซ้อนในการดำเนินธุรกิจ เช่น ระบบการบริหารจัดการโรงแรมและรายได้ ระบบการจำหน่ายและการจองห้องพัก ตลอดจนการบริหารโครงการส่งเสริมความภักดีของลูกค้า (Loyalty Program) สำหรับกรณีโรงแรม หรือระบบการจัดการพื้นที่เช่าและผู้เช่า และระบบการตลาดและการส่งเสริมการขาย สำหรับกรณีศูนย์การค้า เป็นต้น การลงทุนและการบำรุงรักษาเทคโนโลยีเหล่านี้จำเป็นต้องใช้ค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก บริษัทมีการปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและส่วนประกอบที่เป็นอุปกรณ์และซอฟต์แวร์อื่น ๆ ให้ทันสมัยอยู่เป็นระยะ เพื่อให้เทคโนโลยีดังกล่าวสามารถตอบสนองความต้องการทางธุรกิจของบริษัท โดยในการนำไปใช้งานและการพัฒนาหรือปรับปรุงเทคโนโลยีดังกล่าว บริษัทอาจประสบปัญหาที่เกิดจากความล้มเหลวของซอฟต์แวร์และอุปกรณ์ที่ทำให้การดำเนินงานของบริษัทต้องหยุดชะงัก และการที่ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศล้มเหลว หรือการสูญเสียข้อมูลอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทได้ แม้ว่าบริษัทจะลงทุนและใช้ความพยายามในการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทให้มีความมั่นคงและปรับปรุงเทคโนโลยีดังกล่าวให้ทันสมัย แต่ประสิทธิภาพของระบบยังขึ้นอยู่กับพนักงานของบริษัท อีกทั้งระบบดังกล่าวยังอาจ

หยุดชะงักเนื่องมาจากอค์ก๊อช อุทกภัย ไฟฟ้าดับ ระบบการสื่อสารโทรคมนาคมล้มเหลว ภัยธรรมชาติ การถูกลักลอบเข้าสู่ระบบและเหตุการณ์อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทไม่สามารถควบคุมได้ และไม่ว่าจะเป็นกรณีใด บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าระบบต่าง ๆ ของบริษัทจะไม่ถูกโจมตีทางไซเบอร์ หรือถูกโจมตีด้วยมัลแวร์เรียกค่าไถ่ (Ransomware) ใด ๆ หรือจะเป็นระบบที่เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ หากบริษัทไม่สามารถจัดการระบบเพื่อทดแทนระบบที่ล้มลงหรือต้องทดแทนด้วยระบบอื่นได้ หรือไม่สามารรถนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศใหม่ และระบบอื่นมาใช้ได้อย่างรวดเร็วเท่ากับที่คู่แข่งของบริษัทนำมาใช้ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมากกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ หรือการดำเนินการใช้เวลามากกว่ากำหนดระยะเวลาที่คาดไว้ หรือหากบริษัท ไม่ได้รับประโยชน์จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศใหม่หรือระบบอื่นใดได้ตามที่คาดหวังไว้ การดำเนินงานของบริษัทจะได้รับผลกระทบในเชิงลบและความสามารถในการแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพของบริษัทอาจลดลง

นอกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทเองแล้ว บริษัทยังต้องพึ่งพาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณี โรงแรม บริษัทต้องพึ่งพาตัวแทนจำหน่ายซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เช่น Booking.com หรือ Agoda ตลอดจนผู้ให้บริการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตและช่องทางสื่อสารอื่น ๆ เป็นต้น หากพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทไม่สามารถบำรุงรักษาหรือปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ทันสมัย หรือหากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบุคคลดังกล่าวหยุดชะงักอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของแบรนด์ และผลการดำเนินงานของบริษัทได้

ในบรรดาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศทั้งหมดของ โรงแรมของบริษัท ระบบการจองถือเป็นระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เป็นส่วนประกอบที่สำคัญที่สุดต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัท หากระบบดังกล่าวหยุดชะงัก อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของบริษัทได้ เพราะการขายให้แก่ลูกค้าโดยตรง (Consumer Direct) เป็นช่องทางการขายที่สำคัญสำหรับบริษัท นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้บริหารระบบการจองสากล โรงแรมของบริษัทที่มีการบริหารจัดการเองแต่ละแห่ง มีระบบการจองห้องพักของตัวเอง เช่น กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทใช้ระบบการจองของผู้ให้บริการรายสัปดาห์ของบริษัท เป็นต้น ดังนั้น ต้นทุน ความรวดเร็ว และประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการจองจึงเป็นส่วนสำคัญของการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากเป็นจุดแรกที่แขกผู้เข้าพักจะได้สัมผัสประสบการณ์กับโรงแรมของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถบำรุงรักษา หรือพัฒนา/ปรับปรุงระบบการจอง และทำให้ระบบการจองของบริษัทต้องหยุดชะงัก อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนงบประมาณในการพัฒนา/ปรับปรุงระบบให้ทันสมัยและมีประสิทธิภาพในการใช้งานอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งบริษัทต้องดูแลระบบให้เป็นไปตามเงื่อนไขและมาตรฐานของผู้ให้บริการ Hotel Brand อย่างต่อเนื่องเพื่อให้การให้บริการแก่ผู้ให้บริการเกิดประสิทธิผลที่ดีที่สุด

2.8. ความเสี่ยงจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เหมาะสมหรือการใช้ข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาตซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความรับผิดและส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทได้

บริษัทเก็บรวบรวมข้อมูลภายในและข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึงหมายเลขบัตรเครดิต และข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ในทางธุรกิจ ซึ่งได้แก่ การนำข้อมูลไปใช้เพื่อกรอกข้อมูลการจอง การให้บริการ การปรับปรุงการบริการ และเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท ยังอาจมีค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการต้องได้รับความยินยอมเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้า ตลอดจนการควบคุมดูแลการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าวเพื่อปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งกฎระเบียบและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

หากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตาม หรือไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกระบวนการต่าง ๆ ได้สำเร็จเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้เปลี่ยนแปลงไปนั้น บริษัทอาจต้องรับผิดชอบทางกฎหมาย เช่น บริษัทอาจถูกปรับเป็นเงินจำนวนมาก หรืออาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงในตลาดของบริษัท อีกทั้งธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัทอาจได้ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทยังต้องพึ่งพาบุคคลภายนอก เช่น ผู้ประกอบธุรกิจบัตรเครดิต และตัวแทนขาย เป็นต้น ในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหลายประการเกี่ยวกับการจัดเก็บข้อมูล การใช้ การเก็บรักษา และการส่งต่อข้อมูลที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การคุ้มครองข้อมูล และการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต่าง ๆ ตลอดจนความเสี่ยงที่หากระบบจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอาจล้มเหลว หากระบบรักษาความปลอดภัยข้อมูลส่วนบุคคลและข้อมูลอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการในทางปฏิบัติที่บริษัทใช้ในการรักษาข้อมูลความลับดังกล่าวไม่สามารถป้องกันมิให้มีการเข้าถึงข้อมูลโดยมิชอบได้ หรือป้องกันมิให้มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล หรือข้อมูลความลับอื่น ๆ ได้ บริษัทอาจมีความรับผิดชอบตามกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและข้อมูลความลับ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้น และ/หรือ ทำให้บริษัทอาจต้องรับโทษทางแพ่งหรือทางอาญา นอกจากนี้ บริษัทอาจเสื่อมเสียชื่อเสียง และลูกค้าของบริษัทอาจไม่ให้ข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าแก่บริษัทอีกต่อไป ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถจัดเก็บและใช้ข้อมูลของลูกค้าเพื่อส่งเสริมธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทจำเป็นต้องประเมินนโยบายด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ รวมทั้งกลไกต่าง ๆ อีกทั้งยังต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทอย่างสม่ำเสมอเนื่องจากปัจจุบันมีการโจมตีทางไซเบอร์บ่อยครั้งมากขึ้น

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและความปลอดภัยทางไซเบอร์นั้นอาจเกิดขึ้นโดยเป็นผลโดยตรงมาจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทเอง หรือจากระบบของผู้ให้บริการของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก หากเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงดังกล่าวนี้เกิดขึ้นจริง อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม สำหรับการป้องกันการถูกโจมตีทางไซเบอร์ บริษัทมีมาตรการสำคัญในการรักษาความปลอดภัยของเครือข่าย การเข้ารหัสข้อมูลและมาตรการอื่น ๆ เพื่อปกป้องระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูลของบริษัทจากการเข้าถึงข้อมูลโดยมิได้รับอนุญาตหรือการนำไปใช้ในทางที่ไม่ควร นอกจากนี้ บริษัทได้นำเครื่องมือของบริษัทภายนอกมาใช้บางส่วนเพื่อความปลอดภัยในโลกไซเบอร์ ซึ่งรวมถึง ไฟร์วอลล์ (Firewalls) ระบบป้องกันไวรัส (Virus solutions) และระบบการสำรองข้อมูล (Backup Solutions) ทั้งนี้ เนื่องจากภัยคุกคามด้านความปลอดภัยในโลกไซเบอร์ รวมถึงความพยายามของรัฐบาลและหน่วยงานกำกับดูแลควบคุมความเสี่ยงดังกล่าว ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทเองจึงมีการดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง หรือพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคุ้มครองความปลอดภัยทางด้านไซเบอร์ และมาตรการรักษาความปลอดภัย เพิ่มเติมจากมาตรการที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบันเช่นกัน

2.9. ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงจากความคิดเห็นของลูกค้าที่ไม่พึงประสงค์

โซเชียลมีเดียได้ถูกนำมาใช้อย่างกว้างขวางในการสื่อสารและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นต่อผลิตภัณฑ์สินค้า บริการ และองค์กร ในกรณีที่บริษัทถูกพาดพิงเชิงลบบนหัวข้อข่าวบนสังคมออนไลน์ อาจส่งผลกระทบในวงกว้างต่อแบรนด์สินค้า และชื่อเสียงของบริษัท ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงมีทรัพยากรทั้งด้านดิจิทัลและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อติดตามความคิดเห็นของลูกค้าที่ไม่พึงประสงค์ รวมไปถึงการเตรียมขั้นตอนการชี้แจงและระบบการสื่อสาร ซึ่งช่วยให้บริษัทตอบสนองต่อความเสี่ยง

ดังกล่าวนี้ได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ บริษัทมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล โดยนำเครื่องมือที่หลากหลายมาใช้ในการประเมินแนวโน้มของตลาด ตลอดจนความพึงพอใจและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอีกด้วย

2.10. ความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษา หรือการที่ทรัพย์สินของโรงแรมได้รับความเสียหายอาจทำให้การประกอบธุรกิจของบริษัท และรายได้ของบริษัทหยุดชะงัก

ธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้าของบริษัท จำเป็นต้องมีการบำรุงรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพอยู่เสมอ โดยเฉพาะในกรณีของโรงแรม เนื่องจากคุณภาพและการออกแบบโรงแรมของบริษัทส่งผลต่ออัตราค่าห้องพักและความต้องการของลูกค้าในการเข้าพัก บริษัทจึงอาจต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งคราวเพื่อให้โรงแรมดังกล่าวยังคงดึงดูดลูกค้าให้เข้าพัก ทั้งนี้ บริษัทอาจต้องมีการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมซึ่งมิได้เป็นไปตามรอบระยะเวลาที่กำหนดในกรณีที่ต้องสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง หรือมีปัญหาที่จะต้องปรับปรุง หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหรือตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของเจ้าหนี้ หรือเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์หรือกฎหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นประจำเพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดี และบริษัทอาจมีการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมหรือศูนย์การค้า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนความเสี่ยงในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นตามอายุการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจและการประกอบกิจการ โรงแรมหรือศูนย์การค้าของบริษัท อาจต้องหยุดชะงักเป็นระยะเวลานานเนื่องจากการปรับปรุงซ่อมแซม และอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดจากโรงแรมหรือศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างนั้น นอกจากนี้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากอัคคีภัย อุทกภัย หรือสาเหตุอื่นใด ยังอาจส่งผลให้ธุรกิจและการประกอบกิจการในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้ต้องหยุดชะงักอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมและศูนย์การค้าของบริษัทให้น้อยที่สุด โดยที่บริษัทมีการวางแผนและนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับกรณีที่สามารถคาดหมายได้ดังกล่าวอยู่แล้ว

2.11. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมและศูนย์การค้าของบริษัทโดยทั่วไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่อง และบริษัทอาจไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในระยะเวลาอันสั้นเพื่อนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจอื่นได้อย่างรวดเร็วหากว่าสินทรัพย์นั้นไม่สามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทได้

โดยทั่วไปแล้ว การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการลงทุนที่ไม่มีสภาพคล่อง จึงจำกัดความสามารถของเจ้าของหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการแปลงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินสดได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจมีความจำเป็นที่จะต้องลดราคาอสังหาริมทรัพย์ลงเป็นอย่างมากเพื่อให้สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการไม่มาก บริษัทอาจไม่สามารถแปลงโรงแรมหรือศูนย์การค้าของบริษัทเพื่อใช้ในลักษณะอื่นได้อย่างรวดเร็วหากว่าโรงแรมหรือศูนย์การค้าดังกล่าวไม่สามารถสร้างผลกำไรได้อันเนื่องมาจากการแข่งขันที่รุนแรง ระยะเวลาที่ต้องใช้ในการปรับปรุงโรงแรมหรือศูนย์การค้า การปรับตัวลดลงของความต้องการ หรือปัจจัยอื่นใด ทั้งนี้ กฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่ใช้บังคับ และการผูกพันตามสัญญาอาจมีข้อห้ามหรือข้อจำกัดในการแปลงสภาพโรงแรมหรือศูนย์การค้าเพื่อนำไปใช้ในลักษณะอื่น นอกจากนี้ โดยทั่วไปแล้วการแปลงสภาพ

โรงแรมหรือศูนย์การค้าเพื่อใช้ในลักษณะอื่นมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในจำนวนมาก และบริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ หรืออาจไม่สามารถจัดหาได้เลย หากเหตุการณ์ข้างต้นเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

2.12. ความเสี่ยงจากการที่กรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทมีความคุ้มครองจำกัด และบริษัทอาจไม่ได้รับความคุ้มครองกรณีที่มีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจบางประการ หรือความเสียหายซึ่งเกิดจากภัยพิบัติธรรมชาติ

บริษัทจัดทำประกันภัยซึ่งครอบคลุมความสูญเสียทางกายภาพ หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในกรรมธรรม์ประกันภัย เช่น การลักทรัพย์ในเคหสถาน อัคคีภัย ดินถล่ม และความเสี่ยงภัยอื่น ๆ แม้ว่าบริษัทจะได้จัดทำประกันภัยเพื่อให้ได้รับความคุ้มครองต่าง ๆ แต่บริษัทอาจไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างเต็มจำนวนสำหรับความเสี่ยงภัยทางธุรกิจบางประการ เช่น อุบัติเหตุซึ่งส่งผลให้เกิดความเสียหายในจำนวนที่เกินกว่าวงเงินคุ้มครองตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัย หรือความสูญเสียที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์ซึ่งมิได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย แม้ว่าบริษัทจะได้จัดทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัท สำหรับเหตุการณ์ภัยพิบัติบางประการ โดยมีประเภทของภัยพิบัติที่ได้รับการคุ้มครองและวงเงินคุ้มครอง รวมทั้งการรับผิดชอบในส่วนแรก (deductibles) ซึ่งบริษัทเชื่อว่าสอดคล้องกับความคุ้มครองที่เป็นไปตามแนวปฏิบัติโดยทั่วไปที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเดียวกันทั่วไปทำประกันแล้วก็ตาม แต่บริษัทก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าวงเงินคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทนั้นจะเพียงพอที่จะชดเชยความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้ ยังมีความสูญเสียประเภทอื่น เช่น ความสูญเสียที่เกิดจากภัยสงคราม การปนเปื้อนสารกัมมันตภาพรังสี มลพิษและการก่อการร้าย ซึ่งบริษัทอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยที่เกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม หรืออาจจะไม่สามารถจัดทำประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยดังกล่าวได้เลย ในกรณีที่ความสูญเสียซึ่งมิได้ทำประกันภัยไว้ หรือความสูญเสียที่เกิดขึ้นนั้นมีความเสียหายเกินกว่าวงเงินคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย บริษัทอาจสูญเสียเงินทุนที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตลอดจนสูญเสียรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังอาจมีหน้าที่ชำระหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากธนาคารหรือหน้าที่ในทางการเงินใด ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการทำประกันภัยอาจไม่เพียงพอที่จะใช้ในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เสียหายไปขึ้นใหม่ อันเนื่องมาจากภาวะเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ด้านก่อสร้างอาคาร หรือประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ หากเหตุการณ์ภัยใดความเสี่ยงใดเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจและกระแสเงินสดของบริษัท

2.13. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศนั้น ๆ ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย การดำเนินกิจการของโรงแรมหรือศูนย์การค้าอาจได้รับผลกระทบจากความแปรผันของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากสภาพณ์ในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบต่อความน่าสนใจของประเทศที่โรงแรมหรือศูนย์การค้าตั้งอยู่ อาทิเช่น เหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างชาติ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือ ความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศที่โรงแรมหรือศูนย์การค้าตั้งอยู่ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ โรงแรมหรือศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวของบริษัทอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง เพื่อนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้ รวมถึงวัตถุประสงค์การเข้าพักของกลุ่มลูกค้ามีความหลากหลาย เช่น เพื่อธุรกิจ เพื่อการท่องเที่ยว เป็นต้น

2.14. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของบริษัท

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่โรงแรมตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง หรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพัก หรือใช้บริการในโรงแรมหรือศูนย์การค้าลดลงซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ดำเนินการจัดการทำการประกันภัยในโรงแรมและศูนย์การค้าซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงภัยทุกประเภท รวมถึงเพิ่มเติมเงื่อนไขคุ้มครองอื่น ๆ โดยพิจารณาตามความเสี่ยงเฉพาะของที่ตั้งโรงแรมและศูนย์การค้าแต่ละแห่ง ให้มีการจัดทำประกันภัยจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งการประกันภัยจากการจลาจล ทั้งนี้ สำหรับกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรและโครงการอินทราฯ บริษัทได้หารือร่วมกับผู้บริหารโรงแรมในการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมให้เป็นไปตามมาตรฐานของเครือโรงแรมและศูนย์การค้า ตลอดจนที่ตั้งของโรงแรมและศูนย์การค้า รวมถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของโรงแรมและศูนย์การค้าแล้ว

2.15. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ของรัฐบาลจำนวนมาก

อุตสาหกรรมโรงแรมและศูนย์การค้าในประเทศไทยและในสหราชอาณาจักรนั้นอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐและกฎเกณฑ์จำนวนมาก บริษัทในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า จึงมีหน้าที่รักษาสถานะของการเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลายประการ

โดยตามกฎหมายแล้วการประกอบกิจการดังกล่าวจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือบริษัทไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อบริษัทกล่าวคือ จะทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินกิจการ โรงแรมหรือกิจการที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ ต่อไปได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของบริษัท นอกจากนี้ กฎเกณฑ์หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาต อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทได้

นอกจากนั้น ธุรกิจโรงแรมนั้นอยู่ภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมหลายประการ และบริษัทอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรม

เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงบังคับใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายในของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่า

กระบวนการควบคุมภายดังกล่าวจะสามารถป้องกันการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยหากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ทางสิ่งแวดล้อมเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ การเสียค่าปรับ หรือมีการร้องขอค่าเสียหายจากบุคคลภายนอก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

2.16. ความเสี่ยงของอุตสาหกรรมโรงแรมและอุตสาหกรรมศูนย์การค้า ซึ่งบางส่วนอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท

รายได้ของบริษัทในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสำหรับธุรกิจโรงแรม ซึ่งรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราค่าเช่า ADR และ RevPAR สำหรับห้องพักในโรงแรม ในขณะที่ธุรกิจศูนย์การค้า รายได้ของบริษัทจะขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่าพื้นที่ และรายได้จากผู้เช่า นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นปัจจัยเกี่ยวกับการแข่งขันที่สำคัญในทั้งสองอุตสาหกรรม เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐาน การบริการ และราคา เป็นต้น รวมถึงยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกที่เป็นปัจจัยเกี่ยวกับอุตสาหกรรม ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจของบริษัท ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) การที่ค่าโดยสารของสายการบิน รวมทั้งค่าใช้จ่าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางปรับตัวสูงขึ้น หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบการเดินทางและลดจำนวนนักท่องเที่ยว
- (2) การแข่งขันจากโรงแรมอื่น ๆ ในการแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เข้าพัก การจัดการประชุม และการจัดกิจกรรมเฉพาะต่าง ๆ เช่น งานพิธีมงคลสมรส และการจัดการประชุม ตลอดจนการแข่งขันจากศูนย์การค้าและโครงการค้าปลีกอื่น ๆ ในการดึงดูดผู้เช่าและลูกค้า
- (3) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักของโรงแรมใหม่ ซึ่งอาจลดอัตราค่าเช่าห้องพัก ADR และ RevPAR หรือการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ลดลง
- (4) ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากภาวะเงินเฟ้อ ต้นทุนแรงงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินชดเชยแรงงาน และการรักษาพยาบาล ต้นทุนด้านสาธารณูปโภค การประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้คาดหมาย
- (5) การบำรุงรักษาที่เพิ่มมากขึ้น หรือมีการลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน
- (6) ผลกระทบด้านลบจากสภาวะตลาดในประเทศและต่างประเทศซึ่งอาจลดความต้องการในการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนหย่อนใจและการเดินทางเพื่อการประกอบธุรกิจ รวมทั้งสภาวะตลาดและเศรษฐกิจของประเทศ ภูมิภาค และของท้องถิ่นที่บริษัทมีการดำเนินธุรกิจ
- (7) การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ หรือการใช้กฎเกณฑ์ในประเทศที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้ต้องมีการยื่นคำขอเพื่อรับใบอนุญาตจากรัฐบาล รวมทั้งส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือศูนย์การค้าของบริษัท

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าห้องพัก ADR หรือ RevPAR ของโรงแรมของบริษัท และ/หรือ อัตราค่าเช่าและรายได้จากศูนย์การค้าของบริษัท หรืออาจเพิ่มค่าใช้จ่าย ทำให้ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจบริการของบริษัทลดลง และส่งผลกระทบต่อธุรกิจในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

2.17. ความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลงทุน

โรงแรมและศูนย์การค้ามีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐของประเทศที่โรงแรมหรือศูนย์การค้าตั้งอยู่ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากการเวนคืนจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเงินชดเชยที่จะได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่บริษัทได้ชำระไปเพื่อซื้อโรงแรมหรือศูนย์การค้า ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและผลตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ บริษัทอาจได้รับเพียงเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในประเทศนั้น ๆ ตามจำนวนและวิธีการที่กฎหมายในประเทศนั้น ๆ กำหนดไว้ โดยค่าชดเชยที่บริษัทจะได้รับกรณีที่ถูเวนคืนโดยส่วนใหญ่จะคำนวณจากราคาตลาดของที่ดินนั้น หากผู้ขายขายที่ดินแปลงดังกล่าว จึงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนที่บริษัทได้ชำระไปในตอนแรกก็ได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับประเทศไทยและประเทศอื่นที่สินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่

3.1. บริษัทอาจได้รับผลกระทบด้านลบจากสภาพเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบ กฎเกณฑ์ทางการเงิน รวมทั้งนโยบายทางการคลังและนโยบายอื่นของรัฐบาลในประเทศที่สินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่

บริษัทประกอบกิจการ โรงแรมและศูนย์การค้าในประเทศไทยและสหราชอาณาจักร ธุรกิจของบริษัท ตลอดจนผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและเศรษฐกิจในประเทศเหล่านี้ และการที่รัฐบาลในประเทศเหล่านี้เปลี่ยนแปลงนโยบายหรือกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ รวมทั้งการตีความกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ เหล่านี้ด้วย กฎหมายและหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรของแต่ละพื้นที่ยังอาจมีการเปลี่ยนแปลง หรือการตีความและการบังคับใช้ที่อาจแตกต่างกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลกำไรหลังหักภาษีของบริษัท การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท นอกจากนี้ สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปรวมทั้งนโยบายของแต่ละประเทศเหล่านี้ยังอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อโอกาสทางการเงินของบริษัท การที่เศรษฐกิจในประเทศเหล่านี้เติบโตช้าอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักในโรงแรมของบริษัทน้อยลง หรือทำให้นักท่องเที่ยวเหล่านี้จะใช้จ่ายน้อยลง หรือทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคและจำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าลดลง ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวรวมถึง

- (1) สงครามและการก่อความไม่สงบ การเวนคืนและการโอนกิจการเป็นของรัฐ
- (2) ต้นทุนในการปฏิบัติตามกฎหมายในต่างประเทศ
- (3) สภาวะเศรษฐกิจโลก และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางการเมืองหรือเศรษฐกิจของประเทศใดประเทศหนึ่ง หรือของภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง
- (4) อัตราภาษีศุลกากรและมาตรการคุ้มครองทางการค้าอื่น ๆ
- (5) ความผันผวนของค่าเงิน อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอนุญาตการนำเข้าหรือส่งออก
- (7) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายภาษีอากร
- (8) ความไม่มั่นคงทางการเมืองหรือเศรษฐกิจในตลาดในประเทศหรือระหว่างประเทศ
- (9) การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ด้านแรงงาน
- (10) ราคาน้ำมัน และสินค้าโภคภัณฑ์อื่น ๆ ปรับตัวสูงขึ้น วิกฤตพลังงาน
- (11) ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง

- (12) ข้อจำกัดเรื่องความสามารถในการเป็นเจ้าของหรือดำเนินงานในบริษัทย่อย การลงทุนหรือได้มาซึ่งธุรกิจใหม่ในประเทศต่าง ๆ เหล่านี้
- (13) ข้อจำกัดเรื่องความสามารถในการนำส่งเงินปันผลจากบริษัทย่อย
- (14) ภัยพิบัติธรรมชาติ รวมไปถึง สึนามิ แผ่นดินไหว อัคคีภัย อุทกภัย ภัยแล้งและภัยอื่น ๆ ที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน
- (15) การที่โรคติดเชื้อ หรือโรคติดต่ออื่น ๆ กลับมาแพร่ระบาดหรือมีการแพร่ระบาดในประเทศไทยหรือในประเทศอื่น ๆ

3.2. สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือ (ในประเทศไทย)

ในส่วนของอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ระยะยาวในสกุลเงินต่างประเทศของประเทศไทย โดยการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของมูดีส์ เมื่อเดือนกันยายน 2569 อยู่ที่ Baa1 โดยปรับเพิ่มมุมมองความน่าเชื่อถือของประเทศไทยจากเชิงลบ (Negative Outlook) เป็นระดับมีเสถียรภาพ (Stable Outlook) เป็นการสะท้อนถึงการปรับดีขึ้น ของสมดุลความเสี่ยง (Balance of Risks) ต่อเศรษฐกิจไทย และความเชื่อมั่นต่อทิศทางนโยบายเศรษฐกิจของประเทศไทย เช่นเดียวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของฟิทช์ล่าสุดเมื่อเดือนกันยายน 2569 ที่ระดับ BBB+ มุมมองความน่าเชื่อถือมีเสถียรภาพ (Stable Outlook) และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของ S&P ล่าสุดเมื่อเดือนมิถุนายน 2569 ที่ยังคงอยู่ที่ BBB+ โดยมีมุมมองความน่าเชื่อถือที่มีเสถียรภาพ (Stable Outlook)¹ อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ผ่านมามีสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือบางแห่งได้เคยออกคำเตือนว่าอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศไทยอาจลดลงเนื่องจากประเทศไทยมีความไม่แน่นอนทางการเมือง และสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยมีความอ่อนตัวลง สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงการประเมินความสามารถทางการเงินโดยรวมของรัฐบาลไทยในการชำระหนี้ ตลอดจนความสามารถหรือความเต็มใจที่จะปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการเงินเมื่อหนี้ครบกำหนดชำระ ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือระหว่างประเทศจะไม่ลดอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศไทย หรือของบริษัทไทยในอนาคต การที่อันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ของประเทศไทยมีความน่าเชื่อถือลดลงอาจทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุน การปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือว่าอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของรัฐบาลบริษัทไทย และบริษัทในการระดมทุนเพิ่มเติม อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยและข้อตกลงทางการค้าอื่น ๆ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

3.3. สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่สินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่อาจมีผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจของบริษัท

บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากสภาพแวดล้อมทางการเมือง เศรษฐกิจ กฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ในประเทศที่สินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่ ในกรณีที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่สินทรัพย์ของบริษัทตั้งอยู่มีความไม่แน่นอนเป็นระยะ ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางการเมือง เศรษฐกิจและกฎหมายในประเทศดังกล่าวยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ ธุรกิจฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทบางส่วนอาจได้รับอิทธิพลจากสถานการณ์ดังกล่าว

3.4. ประเทศไทยอาจถูกมาตรการลงโทษจากประเทศอื่น และเศรษฐกิจของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบ

ประเทศไทยได้ผ่านการรัฐประหารหลายครั้ง ประเทศไทยจึงอาจเผชิญกับมาตรการลงโทษทางเศรษฐกิจจากบางประเทศที่รัฐธรรมนูญของประเทศห้ามมิให้มีความสัมพันธ์ในทางเศรษฐกิจกับประเทศที่ปกครองโดยรัฐบาลที่ไม่ได้มาจาก

¹ <https://www.moodys.com/> และ <https://www.fitchratings.com/> และ <https://www.spglobal.com/>

ประชาธิปไตย สำหรับปัญหาเรื่องการค้ามนุษย์นั้น ประเทศไทยจัดเป็นประเทศในกลุ่มที่ 2 ที่ต้องจับตามอง (Tier 2 Watch List) ตามรายงานประจำปีของสหรัฐอเมริกาเกี่ยวกับการค้ามนุษย์ (Trafficking in Persons Report หรือ TIP) ซึ่งเป็นรายงานที่จัดทำโดยกระทรวงการต่างประเทศของสหรัฐอเมริกาในปี 2568² มาตรการคว่ำบาตรใด ๆ ที่มีต่อประเทศไทย หรือการที่ประเทศไทยไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานระหว่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการส่งออกของประเทศไทย และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

4.1. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของบริษัท

สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีวงจรเงินสดจากการดำเนินงาน (Cash Cycle) อยู่ที่ 379 วัน 515 วัน และ 371 วัน ตามลำดับ ซึ่งปรับตัวลดลงตามระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีเงินทุนหมุนเวียนที่มีรอบการจัดเก็บกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ด้วยสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีลูกหนี้การค้าเฉลี่ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แม้ว่ารายได้จากการให้บริการจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งวงจรเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น อาจส่งผลทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการขาดสภาพคล่อง ประกอบกับระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องสะท้อนถึงความสามารถในการเก็บหนี้ของบริษัทที่ลดลง โดยจากปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงสภาพคล่องของสินทรัพย์ที่จะนำกลับมาชำระหนี้ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงต่อการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ในอนาคต

อัตราส่วนสภาพคล่อง	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
วงจรเงินสด (วัน) ³	379	515	371
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	645	793	930
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	-	-	-
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	266	278	559
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹	0.56	0.34	0.53
อัตราส่วนสภาพคล่อง ²	0.57	0.34	0.54

หมายเหตุ:

- 1/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) คำนวณจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น / หนี้สินหมุนเวียน
- 2/ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
- 3/ วงจรเงินสด คำนวณจาก ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้

4.2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

จากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นสูงสุดไม่เกิน 105 ล้านบาทต่อปี และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสูงสุดไม่เกิน 1,500.00 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้หนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในครั้งนี้อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับผลประกอบการของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวม 8,338.02 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 921.48 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,493.61 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 62.23 โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน

² กระทรวงการต่างประเทศ. (2568, ตุลาคม 2). การจัดระดับประเทศไทยในรายงานสถานการณ์และการจัดการใช้แรงงานเด็ก ในรูปแบบที่เลวร้ายที่สุด (TDA Report) ค.ศ. 2024 ของกระทรวงแรงงานสหรัฐอเมริกา และในรายงานสถานการณ์การค้ามนุษย์ประจำปี ค.ศ. 2025 (2025 Trafficking in Persons Report: TIP Report) ของกระทรวงการต่างประเทศสหรัฐอเมริกา. เข้าถึงได้จาก กระทรวงการต่างประเทศ: <https://www.mfa.go.th>

7,314.08 ล้านบาท ซึ่งมีความเสี่ยงที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ซึ่งรายได้ของบริษัทอาจไม่เพียงพอต่อการชำระภาระหนี้จำนวนมาก และบริษัทอาจต้องพึ่งพิงการก่อหนี้เพิ่มเพื่อชำระหนี้คืน ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและอาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้ในอนาคตได้

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมที่ 3,729.48 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 53.54 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2569 – 2572 เป็นจำนวน 1,578.68 ล้านบาท 3,567.40 ล้านบาท 1,858.15 ล้านบาท และ 1,333.78 ล้านบาท ตามลำดับ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงมีข้อสังเกตถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยบริษัทมีแผนที่จะใช้นโยบายและวิธีการเพื่อจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งประกอบไปด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ควบคู่กับแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน และการขอรับการสนับสนุนเงินทุนจากผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทใหญ่รับรองว่าจะยังคงสนับสนุนด้านการเงินให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องไปอย่างน้อยในอีก 12 เดือนนับจากวันที่ในงบการเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับแผนการในอนาคตดังกล่าวข้างต้น โดยผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนดได้ อย่างไรก็ตาม หากผลการดำเนินงานของบริษัทไม่เป็นไปตามแผนที่คาดการณ์ไว้ หรือในอนาคตหากบริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้ในมูลค่าที่เพียงพอต่อการชำระหนี้หุ้นกู้ชุดเดิม อาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระดอกเบี้ยและเงินต้นรวมถึงหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากข้อมูลอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด และ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ซึ่งบริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นดังแสดงในตาราง

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2568	6 เดือน ปี 2569
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) ¹ (เท่า)	15.55	14.09	14.29
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	35.59	56.95	62.23
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt service coverage ratio : DSCR) ² (เท่า)	0.19	0.13	0.12

หมายเหตุ:

1/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) คำนวณจาก (หนี้สินรวม – เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด – เงินลงทุนชั่วคราว) / (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ + ค่าเสื่อมราคา + ค่าตัดจำหน่าย สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)

2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

4.3. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio)

สำหรับปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่ก่อให้เกิดดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA อยู่ที่ 15.55 เท่า 14.09 เท่า และ 14.29 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากเทียบอัตราส่วนดังกล่าวกับในปี 2567 และปี 2568 จะพบว่าอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง โดยมีสาเหตุจาก EBITDA จากผลประกอบการปี 2568 ของบริษัทมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 863.05 ล้านบาท จาก 694.16 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569 ตามหนี้สินของบริษัทที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่สูงซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงของบริษัทในการชำระหนี้หากผลการดำเนินงานไม่ได้เป็นไปตามแผน

4.4. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (Net Interest-bearing Debt that is due within 1 year to Total Interest-bearing Liabilities Ratio)

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2568	6 เดือน ปี 2569
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (ล้านบาท)	3,702.74	6,546.08	7,314.08
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ล้านบาท)	10,405.11	11,493.89	11,753.10
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	35.59	56.95	62.23

สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และสิ้นงวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (Net Interest-bearing Debt that is due within 1 year to Total Interest-bearing Liabilities Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 35.59 ร้อยละ 56.95 และร้อยละ 62.23 ตามลำดับ โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีของบริษัทจำนวน 7,314.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 768.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ณ สิ้นงวด 6 เดือนปี 2569 จำนวน 11,753.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 259.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี อยู่ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในปี 2569 จำนวน 672.60 ล้านบาท

4.5. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

สำหรับปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้อยู่ที่ 0.19 เท่า 0.13 เท่า และ 0.12 เท่า ตามลำดับ โดยในงวด 6 เดือน ปี 2569 และ ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากแม้ว่าบริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ แต่บริษัทยังมีผลการดำเนินงานของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย จ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวที่น้อยกว่า 1 เท่า สะท้อนถึงความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องของบริษัทเนื่องจาก EBITDA หรือผลประกอบการของบริษัทไม่สามารถครอบคลุมภาระหนี้สินที่ต้องชำระได้ ทั้งนี้ ในปี 2569 บริษัทจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระจำนวน 672.60 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นความเสี่ยงต่อเนื่อง หากผลการดำเนินงานของบริษัทไม่เป็นอย่างที่คาดการณ์ไว้ หรือในอนาคตหากบริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้ในมูลค่าที่เพียงพอต่อการชำระหนี้หุ้นกู้ชุดเดิม อาจส่งผลให้บริษัทมีหนี้สินชำระดอกเบี้ยและเงินต้นรวมถึงหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ทั้งนี้

วัตถุประสงค์หนึ่งของการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ คือ เพื่อชำระหุ้นกู้ DTP26NA จำนวนรวมทั้งสิ้น 672.60 ล้านบาท ที่จะครบกำหนด ในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2569 โดยหากบริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้เพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ DTP26NA หรือไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระคืนหุ้นกู้ DTP26NA ดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ DTP26NA ซึ่งจะส่งผลให้เป็นเหตุผิดนัดของหุ้นกู้คงค้างชุดอื่น ๆ ของบริษัทซึ่งรวมถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่จะเสนอขายในครั้ง (Cross Default) และอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างชุดอื่น ๆ ของบริษัทซึ่งรวมถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่จะเสนอขายในครั้งนี้นี้ดังกล่าวเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน ตามเหตุผิดนัดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง ข้อ 11.1 (ง) ซึ่งวางหลักว่า “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ทางการเงินเป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่าจากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ทางการเงินดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขายให้ หรือ (2) หนี้ทางการเงินดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ มูลหนี้ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระและหนี้ในทางการค้าปกติ (Trade Payable Debts) ของผู้ออกหุ้นกู้” (บริษัทมี EBITDA ในช่วงปี 2567 – 2568 และ 6 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 694.16 ล้านบาท 863.05 ล้านบาท และ 426.40 ล้านบาท ตามลำดับ)

4.6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นหุ้นกู้คงค้างจำนวน 8,338.02 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 70.94 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 11,753.10 ล้านบาท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีการพึ่งพาแหล่งเงินทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นหลัก เพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจของบริษัทและกลุ่มบริษัท โดยบริษัทมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2569 – 2572 เป็นจำนวน 1,578.68 ล้านบาท 3,567.40 ล้านบาท 1,858.15 ล้านบาท และ 1,333.78 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งวัตถุประสงค์หนึ่งของการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ คือ เพื่อชำระหุ้น DTP26NA จำนวนรวมทั้งสิ้น 672.60 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2569 ดังนั้น หากตลาดตราสารหนี้มีความผันผวน อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน และเป็นเหตุให้บริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้เพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ DTP26NA หรือไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระคืนหุ้นกู้ DTP26NA ดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ DTP26NA (Roll-over Risk) และอาจส่งผลให้เป็นเหตุผิดนัดของหุ้นกู้คงค้างชุดอื่น ๆ ของบริษัทซึ่งรวมถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่จะเสนอขายในครั้ง (Cross Default) ตลอดจนอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างชุดอื่น ๆ ของบริษัทซึ่งรวมถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่จะเสนอขายในครั้งนี้นี้ดังกล่าวเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

อย่างไรก็ดี บริษัททราบถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีนโยบายและได้เตรียมแผนในการบริหารแหล่งเงินทุนสำรองดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระดังกล่าว ซึ่งอาจจะเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน การกู้ยืมเงินจากบริษัทในกลุ่ม สถาบันการเงิน หรือการขอรับการสนับสนุนเงินทุนจากผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่มากอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทใหญ่ได้รับรองว่าจะยังคงสนับสนุนด้านการเงินให้กับบริษัทต่อไป เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องไปอย่างน้อยในอีก 12 เดือนนับจากวันที่ในงบการเงินงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

4.7. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,260.90 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 ที่อยู่ที่ 545.36 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ได้แก่ DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. ณ สิ้นงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 2,134.33 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทในเครืออยู่ระหว่างการศึกษาการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกลุ่ม

โรงแรมในสหราชอาณาจักร ดังนั้น จึงยังไม่ชำระภาระดอกเบี้ยดังกล่าวต่อบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัท ยังคงได้รับรายได้ดังกล่าวในรูปของดอกเบี้ยค้างรับซึ่งคาดว่าจะสามารถได้รับการชำระเมื่อการดำเนินการปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ

5. ความเสี่ยงของตราสาร

5.1. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้อาจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (Reinvestment Risk)

ผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้ที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขายหากบริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในข้อ 10.4 ในเอกสารแนบ 1 (ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และหนังสือชี้ชวน

5.2. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่บริษัทอาจจะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ย หรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และเมื่อบริษัทหยุดจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็จะเป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) ซึ่งหากบริษัทตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้และเจ้าหนี้อื่นของบริษัทจะมีบุริมสิทธิเหนือผู้ออกหุ้นกู้ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินการของบริษัท และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

หุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้ มีกำหนดไถ่ถอนภายใน 2 ปี 9 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทในเครืออยู่ระหว่างการศึกษาการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน โดยการขายโรงแรมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทในเครือได้รับเงินหรือเงินปันผลจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวและสามารถนำเงินดังกล่าวมาใช้ในการชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ โดยบริษัทในเครือได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ซึ่งยังคงอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการ ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งจึงจะทราบผลการศึกษา ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแนวโน้มทางการตลาดและสถานการณ์ของตลาดการเงินและตลาดทุนประกอบด้วย นอกจากนี้ บริษัทได้พิจารณาทางเลือกอื่นเพื่อรองรับ และบริหารความเสี่ยงในส่วนนี้โดยบริษัทจะมองหาผู้ร่วมทุนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) ในโรงแรมบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจจะจำหน่ายโรงแรมบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนมาใช้ในการชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด นอกจากนี้ บริษัทจะพิจารณาดำเนินการจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นไปพร้อมกันอีกด้วย ซึ่งอาจจะเป็นการกู้เงินจากบริษัทในกลุ่ม สถาบันการเงิน หรือนำเงินจากการรีไฟแนนซ์มาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้

5.3. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

เมื่อบริษัทต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ออกอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ มา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

5.4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งนี้นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ด. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท

5.5. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ค้ำประกัน (Guarantor Risk)

ผู้ค้ำประกันของหุ้นกู้ คือ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้ค้ำประกันหุ้นกู้” หรือ “DTGO”) ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ผู้ค้ำประกันหุ้นกู้ถือหุ้นในบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“DTP”) ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ DTGO มีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้ของบริษัทในกลุ่มโดยมีวงเงินค้ำประกันรวมทั้งสิ้น 41,579.82 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้สรุปได้ตามตาราง

ลำดับที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำ ประกันสูงสุด (ล้านบาท)
1	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	2,000.00	2,425.62
2	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	2,064.40	2,503.72
3	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	1,047.20	1,224.59
4	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	2,583.70	3,189.69
5	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	452.20	520.69
6	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	1,147.80	1,415.65
7	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	410.80	458.00
8	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	248.60	293.00
9	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	1,234.70	1,554.00
10	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	399.70	467.00
11	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	792.40	974.00

ลำดับที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำประกันสูงสุด (ล้านบาท)
31	หุ้นกู้เลี้ยงสูง มีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	50.00	52.43
32	หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท วิซคอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	50.00	52.43
33	หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	867.90	988.82
34	หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2573	1,893.70	2,352.43
35	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,887.70	2,289.78
36	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	672.60	771.48
37	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	932.00	1,144.50
38	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	446.80	514.88
39	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	670.90	825.74
40	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	327.90	374.78
41	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	746.50	908.19
42	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	331.20	382.92
43	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	618.80	759.67
44	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	137.80	161.54
45	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	736.80	895.52
TOTAL		34,398.30	41,579.82

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีภาระค้ำประกันหุ้นกู้ให้แก่บริษัทย่อย 10 แห่ง วงเงินรวม 41,579.82 ล้านบาท (พ.ศ. 2568 : 49,826 ล้านบาท พ.ศ. 2567 : 67,875.14) นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ค้ำประกันหุ้นกู้ยังมีภาระค้ำประกันสินเชื่อกาธนาคารพาณิชย์ให้แก่บริษัทย่อย 3 แห่ง วงเงินรวม 11,360 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 11,000 ล้านบาท) และ มีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นให้แก่บริษัทย่อย 4 แห่ง วงเงินรวม 730 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 485 ล้านบาท)

โดยปี 2568 ผลประกอบการของผู้ค้ำประกันโดยภาพรวมปรับตัวลดลง ซึ่งสะท้อนได้จากขาดทุนสุทธิที่ 1,960.87 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิที่ 1,441.69 ล้านบาท เนื่องจากผู้ค้ำประกันมีรายได้จากการให้บริการที่ลดลง ทั้งนี้

ผู้ค้าประกันยังมีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1.00 เท่า โดยในปี 2566 - 2568 ผู้ค้าประกันมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 0.18 เท่า 0.14 เท่า และ 0.35 ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 5.18 เท่า 9.74 เท่า และ 12.80 เท่า ตามลำดับ (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.2.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ข้อ 5.3 สรุปงบการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญของผู้ค้าประกัน) ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีความเสี่ยงที่ผู้ค้าประกันจะไม่สามารถชำระหนี้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนหรืออาจชำระหนี้แทนได้บางส่วน หากเกิดกรณีที่หุ้นกู้ผู้คิดนัดชำระหนี้ หรือกรณีเลวร้ายที่สุดเสมือนไม่มีผู้ค้าประกัน โดยผู้ค้าประกันอาจต้องทำการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมหรือหาแหล่งเงินทุนภายนอกเพื่อนำมาใช้ชำระหนี้หากเกิดกรณีดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อมีเหตุผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้เกิดขึ้น ผู้ถือหุ้นกู้สามารถเรียกร้องให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบชำระหนี้ได้เต็มวงเงินที่มีการค้าประกัน แต่เนื่องจากตามกฎหมายแล้วความรับผิดชอบดังกล่าวจำกัดเพียงผู้ค้าประกันเท่านั้น โดยจะไม่ผูกพันไปถึงผู้ถือหุ้นของผู้ค้าประกัน ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถฟ้องร้องผู้ถือหุ้นของผู้ค้าประกันให้รับผิดชอบส่วนตัวหรือรับผิดชอบร่วมกับผู้ค้าประกันหรือร่วมกับผู้ถือหุ้นกู้ได้

5.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้

หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มีลักษณะเป็นหุ้นกู้ที่มีผู้ค้าประกัน แต่อย่างไรก็ตามหุ้นกุดังกล่าวไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน ผู้ถือหุ้นกู้จึงถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้จะจัดลำดับไปตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า เช่น เจ้าหนี้สามัญ เป็นต้น ในกรณีดังกล่าว หากมีการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกไป ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันก่อน จึงมีความเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นกู้จะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันหรือเจ้าหนี้ในลำดับถัดลงมา

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่คิดภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 0.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทยังมีสินทรัพย์อื่นๆ ที่สามารถจำหน่ายหรือเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้เพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ได้ ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และอุปกรณ์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 15,158.81 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.66 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ซึ่งในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่บริษัทมีความจำเป็นต้องชำระหนี้สินที่ไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันนั้น ทรัพย์สินที่ไม่คิดภาระผูกพันของบริษัทดังกล่าวอาจมีมูลค่าไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่ไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันนั้น ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อนำมาชำระหนี้สิน